

DEPARTEMENT DE LA LOIRE ATLANTIQUE

**Commune de Sucé-sur-Erdre**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**MODIFICATION N°6**  
**Mai 2016**

***Pièce 2 : Règlement écrit modifié***

Vu pour être annexé A la délibération du 18/05/16

P.L.U	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Élaboration du PLU			Le 13/03/2007
Modification n°1			Le 23/03/2010
Modification n°2			Le 22/12/2011
Modifications simplifiées 1,2,3			Le 22/12/2011
Modification n°3			Le 26/06/2012
Modification n°4			Le 25/06/2013
Modification simplifiée n°4			Le 10/12/2013
Modification n°5			Le 21/10/2015
<b>Modification n°6</b>			<b>Le 18/05/2016</b>

# Sommaire

Sommaire .....	2
Titre 1 : Dispositions générales .....	3
Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine .....	15
Chapitre 2 : Règles applicables au secteur Ub .....	32
Chapitre 4 : Règles applicables au secteur Uz1 .....	56
Chapitre 5 : Règles applicables au secteur Ul .....	71
Chapitre 6 : Règles applicables au secteur Ue .....	74
Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser .....	78
Chapitre 1 : Règles applicables aux secteurs 1AUh et 1AUI .....	80
Chapitre 2 : Règles applicables aux secteurs 2AUh1, 2AUh2, 2AUe et 2AUI .....	89
Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole .....	93
Chapitre 1 Règles applicables à la zone agricole .....	95
Titre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle .....	101
Chapitre 1 : Règles applicables au secteur Na .....	103
Chapitre 2 : Règles applicables au secteur Nda .....	105
Chapitre 3 : Règles applicables au secteur Ndl .....	109
Chapitre 4 : Règles applicables aux secteurs Nh et NI .....	113
Chapitre 5 : Règles applicables aux secteurs Ntn .....	119

## **Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine**

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Les activités compatibles avec l'habitat peuvent s'implanter dans les secteurs d'habitat. Cette zone comprend les secteurs suivants :

- Le **secteur Ua** correspond au centre-ville de Sucé sur Erdre ;
- Le **secteur Ub** correspond à l'urbanisation périphérique ;
- Le **secteur Uh** correspond aux villages ou écarts ;
- Le **secteur Uz1** correspond à la zone d'aménagement concerté du centre-ville ;
- Le **secteur Ui** correspond au secteur d'activités collectives ;
- Le **secteur Ue** est destiné à recevoir des activités économiques ;

Les règles des secteurs Ua sont écrites en chapitre I ;

Les règles du secteur Ub sont écrites en chapitre II ;

Les règles du secteur Uh sont écrites en chapitre III ;

Les règles du secteur Uz sont écrites en chapitre IV ;

Les règles du secteur Ui sont écrites en chapitre V ;

Les règles du secteur Ue sont écrites en chapitre VI ;

# Chapitre 1 : Règles applicables au secteur Ua

## **RAPPEL : Permis valant division**

En référence à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, toutes les règles écrites seront applicables pour tout terrain isolé, toutes fractions de terrain, opérations de lotissement et opérations de permis groupé en zone urbaine et zone à urbaniser.

Le **secteur Ua** correspond au centre-ville ;

Une partie du secteur Ua est située en zone inondable.

### **Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions destinées à abriter des installations incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ;

Le stationnement de caravanes pendant plus de 3 mois sur les terrains non bâtis ;

Les campings et caravanings ;

Les parcs résidentiels de loisirs ;

La reconstruction, en cas de sinistre, des constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone ;

Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante ou créée sur place.

Le changement de destination des commerces implantés sur les rues de la Mairie, et rue Descartes, en bureaux et services financiers et bancaires, d'assurance, d'agence immobilière et de travail temporaire. Cette règle ne s'applique pas en cas de transfert sur :

- Rue de la Mairie
- Rue Descartes
- Place Aristide Briand

#### **En zone inondable :**

Toute construction nouvelle (hormis les agrandissements) et tout changement de destination vers de l'habitat.

Tout remblai et affouillement. Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les extensions des constructions destinées à abriter des installations incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances, sous réserve :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie, dans la mesure où le projet reste compatible et cohérent avec l'aménagement urbain de la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol, si la topographie l'exige, pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Toute opération de logements supérieure à 5 logements devra intégrer un pourcentage minimal de 36% de logements sociaux (locatif social et accession sociale). Le calcul étant arrondi soit à l'unité inférieure (Si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur), soit à l'unité supérieure (Si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5, on arrondit à l'entier supérieur).

**En zone inondable :**

La reconstruction après sinistre, si le sinistre n'est pas dû au risque d'inondation est autorisée. La cote plancher du bâtiment reconstruit aura une cote de seuil supérieure ou égale à 7,10 m NGF.

L'extension d'une maison d'habitation sera limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation de la présente modification et, ne sera possible qu'une seule fois à compter de cette date.

La cote plancher de l'extension ou du bâtiment construit aura une cote de seuil supérieure ou égale à 7,10 m NGF. L'édification de structures nécessaires à l'accueil du public.

Les annexes sous réserve qu'elles soient réalisées en poteaux et couverture.

Les piscines découvertes sont autorisées dans une bande de 20 mètres maximum à compter d'une des façades de la construction principale.

Prescriptions particulières (dans le cadre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme).

Dans les espaces repérés au titre de la protection du patrimoine paysager (en vert clairs sur les plans), la construction n'est pas autorisée, à l'exception de petits édifices tels que, abri de jardin, serre, kiosque, mobilier urbain, leur emprise au sol est limitée à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **Article Ua 3 - Accès et voiries**

### **ACCES**

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination du projet, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation, sera la moindre.

Pour un logement en second rang, la largeur de l'accès sera de 4 m minimum, cette desserte peut être assurée sur fonds voisins, éventuellement obtenue par application de l'article 682 du Code Civil.

### **VOIRIE**

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions minimales suivantes :

- largeur plate-forme : 5 m,
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour, sans effectuer de marche arrière.

Toutefois, les voies en impasse à créer qui desservent au plus 5 logements doivent avoir une largeur de 5 m sans aménagement pour effectuer des demi-tours en partie terminale.

Les voies en impasse existantes qui desservent au plus 5 logements doivent avoir une largeur de 3,5 mètres sans aménagement pour effectuer un demi-tour en partie terminale.

Pour l'implantation de plusieurs logements à partir du second rang il est nécessaire de créer une voirie.

Prescriptions particulières (dans le cadre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme) De façon à préserver le caractère des lieux, les voies repérées au titre de la protection du patrimoine urbain (lignes hachurées orange) seront maintenues dans leur configuration d'origine. Les murs ou haies bocagères qui les bordent seront conservés et soigneusement entretenus.

## **Article Ua 4 - Desserte par les réseaux**

### **Eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.

### **Assainissement**

#### Eaux usées domestiques :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### Eaux résiduaires industrielles

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

Dans les secteurs d'assainissement collectif définis au zonage d'assainissement où le réseau collectif n'est pas encore réalisé, les constructions et installations doivent être assainies par un système non collectif permettant un raccordement ultérieur au réseau collectif.

### **Eaux pluviales**

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

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

### **Autres réseaux**

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

Le branchement d'une construction nouvelle au réseau existant, devra être réalisé jusqu'à la limite du domaine public en souterrain.

L'éclairage des espaces collectifs, dans les lotissements ou constructions groupées et la possibilité de raccordement de chaque lot constructible aux réseaux de télécommunications, doivent être prévus.

## **Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 m maximum dudit alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants lorsque :

- le projet de construction est accolé à une construction existante en bon état ayant une implantation différente, avec possibilité d'extension jusqu'à la hauteur du bâtiment existant.
- le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,

- le projet de construction concerne une annexe séparée,
- la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant,
- le projet de construction porte sur une surélévation,
- le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- le projet de construction est implanté en second rang,
- le projet de construction est concerné par une zone inondable
- Le projet consiste à installer sur des constructions existantes des dispositifs d'isolation par l'extérieur à l'exception des constructions édifiées à l'alignement

-Le projet concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

L'implantation des constructions par rapport aux voies internes peut être adaptée à l'opération mais doit tenir compte des fonctions des voies et de la composition urbaine recherchée.

Distance d'implantation par rapport aux autres emprises publiques :

- toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 m de l'emprise de la voie ferrée.
- en cas d'indication sur le plan d'une marge de recul (trait d'axe), le long des rives de l'Erdre, toute construction doit être implantée en retrait de cette limite

**Prescriptions particulières (dans le cadre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)** Des implantations différentes de celles visées au paragraphe précédent peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante repérée au titre de la protection du patrimoine ou est situé en continuité d'une séquence urbaine repérée au titre de la protection du patrimoine ;
- en présence d'un élément repéré au titre de la protection du patrimoine tel que, mur de clôture, haie bocagère, arbre isolé ; alignements intéressants, parcs, jardins, bords de l'Erdre)
- lorsque le projet de construction est situé dans le cadre d'un point de vue intéressant repéré pour la mise en valeur du patrimoine.

**Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de fond de parcelle**

Les constructions doivent être édifiées soit :

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

Les annexes séparées doivent être édifiées :

- soit en limite (s)
- soit à distance des limites en respectant une marge de 1 m minimum

Une implantation différente est autorisée pour l'installation de dispositifs d'isolation par l'extérieur sur les constructions existantes.

**Prescriptions particulières (dans le cadre de l'article L123-1.5.7° du code de l'urbanisme)** Des implantations différentes de celles visées au paragraphe précédent peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante repérée au titre de la protection du patrimoine ou est situé en continuité d'une séquence urbaine repérée au titre de la protection du patrimoine ;

- en présence d'un élément repéré au titre de la protection du patrimoine tel que, mur de clôture, haie bocagère, arbre isolé ;
- dans le cadre d'un point de vue intéressant repéré pour la mise en valeur du patrimoine.

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

Sans objet

### **Article Ua 9 - Emprise au sol des constructions**

Sur une bande de 12 m par rapport à l'alignement le CES est de : 1  
 Sur le reste du terrain, le CES est de : 0,5.

#### **En zone inondable :**

Rappel : l'extension d'une maison d'habitation sera limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **Article Ua 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale de la construction doit être respectée au minimum sur un point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux constructions à usage scolaire, sanitaire, hospitalier, destinées à des services publics ou des équipements collectifs.

La hauteur des constructions ne peut excéder 3 niveaux.

La hauteur maximale du plan vertical ne devra pas excéder :

- 7,50 mètres à l'égout (Rez-de-chaussée + 1 + combles avec duplex ou attique)
- 9,00 mètres à l'acrotère (Rez-de-chaussée + 2)

La hauteur maximale des annexes séparées est limitée à 3,20 m à l'égout des toitures ou 4,70 mètres à l'acrotère.

Dans le cas d'extension d'un bâtiment ou d'un projet à édifier entre deux constructions existantes dont l'une au moins à une hauteur supérieure à 7,50 m, la hauteur maximale peut être augmentée pour atteindre l'égout de toiture du bâtiment existant ou de celui adjacent le plus élevé.

Prescriptions particulières (dans le cadre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)

Des hauteurs maximales différentes de celles visées au paragraphe précédent peuvent être imposées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est situé dans le cadre d'un point de vue intéressant repéré pour la mise en valeur du patrimoine ;

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante ou est situé en continuité d'une séquence urbaine repérées au titre de la protection du patrimoine. Dans ce dernier cas, la hauteur maximale du plan vertical de la construction neuve devra s'harmoniser avec l'existant, avec une tolérance de plus ou moins 50 cm.

## **Article Ua 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

### **ASPECT GENERAL**

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

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

### **TOITURES**

Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente minimale est au moins de 35° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoises ou matériaux de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Les tuiles peuvent être autorisées, pour les constructions existantes utilisant déjà ce matériau.

Les extensions des constructions traditionnelles à usage d'habitation peuvent présenter des pentes et des matériaux différents de la construction existante, elles devront être adaptées au volume de l'extension.

En cas de conception architecturale contemporaine des toitures, des pentes différentes et des matériaux, autres que ardoises ou tuiles, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis.

**Annexes séparées** : Les annexes séparées devront s'intégrer à leur environnement.

### **CLOTURES**

L'édification des clôtures est soumise à la procédure de déclaration et d'alignement.

#### **En limite avec une voie**

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par une partie pleine de 1 m maximum surmontée ou non d'une grille ou de lisses.
- soit par un grillage.

La hauteur de l'ensemble ne peut être supérieure à 1,80m.

Les clôtures en plaques de béton moulé, en brande, en treillage de lattes de bois, en filets opaques sont interdites.

La prolongation des murs de clôture ou leur remise en état est autorisée jusqu'à leur hauteur antérieure. La hauteur des clôtures pourra varier en fonction de la topographie du terrain.

Les clôtures peuvent être doublées par une haie vive.

Sur les RD 37, RD 49, RD 69, ainsi que le long de la voie SNCF, des adaptations sont autorisées afin de préserver l'intimité des lieux de vie et réduire les nuisances phoniques et visuelles.

#### **Sur les autres limites**

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 m. La partie pleine de la clôture ne pourra pas excéder 1,20 m.

Les clôtures en plaques de béton moulé, en brande, en treillage de lattes de bois, en filets opaques sont interdites.

Les murs réalisés en parpaings seront enduits sur les deux faces.

La prolongation des murs de clôture ou leur remise en état est autorisée jusqu'à leur hauteur antérieure. Des adaptations limitées (sur une longueur de 10 m maxi) peuvent être autorisées afin de préserver l'intimité des espaces de vie.

La hauteur des clôtures pourra varier en fonction de la topographie du terrain. Les clôtures peuvent être doublées par une haie vive.

**Prescriptions particulières (dans le cadre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme) :**

## **11.1 BATI EXISTANT**

### **11.1.1 COMPOSITION DES FAÇADES ET VOLUMETRIE**

#### **a) « Bâti remarquable »**

Ces édifices seront intégralement maintenus ou restitués dans leurs dispositions d'origine. Des adaptations à cette règle ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur architecturale de ces constructions.

#### **b) « Bâti intéressant » et « Bâti d'intérêt secondaire »**

Les principes originaux des compositions de façades seront conservés symétrie, équilibre entre les différents percements, travées verticales, traitement particulier des angles de rues, ouvertures plus hautes que larges.

Toutefois, des modifications de volume (surélévation, extension, modification de toiture) ou des percements nouveaux pourront être autorisés, s'ils ne portent pas atteinte au caractère du bâtiment ou des lieux environnants. L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit dans les étages.

La mise en œuvre de bardages extérieurs n'est pas autorisée.

### **11.1.2 MAÇONNERIES**

**Prescriptions particulières (dans le cadre de l'article L.123.1.5.7° du code de l'urbanisme).  
Maçonneries en moellons du « Bâti remarquable » et du « Bâti intéressant » Enduits**

Pour toute intervention sur les maçonneries existantes en moellons, seuls les enduits et les mortiers à base de chaux aérienne et de sable sont autorisés. L'utilisation de ciment est proscrite, que ce soit en mortier de pose, de rejointoiement ou d'enduit. Les enduits « modernes » ainsi que les enduits « prêts à l'emploi » sont également interdits.

- a) Le ciment, qui est étanche, empêche toute respiration des maçonneries et est à l'origine de nombreuses désordres tels que, remontées d'humidité, apparition de salpêtre, dégradation des pierres de taille, etc... Les ciments sont opaques et colorent les mortiers uniformément de leur teinte souvent grise.
- b) Les enduits dits « prêts à l'emploi » sont généralement fabriqués à base de mortiers hydrauliques et leur composition ne garanti pas la respiration des murs. Les sables concassés, dont ils sont composés, donnent un aspect uniforme à l'enduit.
- c) On utilisera des sables locaux non lavés, ayant une courbe granulométrique étendue composée de fines (argile), sables et gravillons.

d) La chaux aérienne permet la respiration des maçonneries traditionnelles et son effet de transparence laisse ressortir la coloration des sables utilisés. Une granulométrie étendue des sables et permet l'accroche de la lumière, évitant un aspect trop uniforme.

Les maçonneries des façades principales des habitations ne sont généralement pas destinées à rester apparentes. Seuls les constructions antérieures au XIXe siècle et les parties les moins nobles tels que les bâtiments annexes et les bâtiments d'activité agricole ou artisanale peuvent rester « à pierre vue », Lors du piquage des murs, les petites pierres de calages entre moellons ne seront pas supprimées.

## **Moellons et pierre de taille**

Les dispositions d'origine de la pierre de taille et de la brique seront conservées en encadrements de baies, en chaînes d'angle, en corniches, en bandeaux, etc.,. Les éléments recouverts par des enduits seront remis en valeur si leur état le permet.

Les pierres remplacées seront de même nature que celles d'origine, ou de caractéristiques similaires. Les briques utilisées seront identiques à l'existant (dimensions, couleurs).

Le nettoyage de pierre sera réalisé par un lavage, un brossage, un micro-gommage plutôt que par retaille ou sablage. L'aspect de l'enduit dépend du choix des sables et des finitions apportées enduit lissé, brossé, lavé... Les finitions grossières d'aspect rugueux ou à relief ne sont pas autorisées.

### **Maçonneries de moellons du « Bâti d'intérêt secondaire »**

L'utilisation de ciment est proscrite, que ce soit en mortier de pose, de rejointoiement ou d'enduit. Pour toute intervention sur les maçonneries de pierres existantes, les enduits et les mortiers à base de chaux aérienne et de sables sont recommandés.

Pour des raisons techniques autant qu'esthétiques, les prescriptions requises pour le « Bâti remarquable » et le « Bâti intéressant » sont fortement recommandées pour tout type de construction en moellons.

## **11.1.3 TOITURES**

### **Prescriptions particulières (dans le cadre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)**

#### **a) Couvertures du « Bâti remarquable »**

Pour les couvertures en ardoises, seules les ardoises naturelles 1er choix seront employées. Les crochets seront teintés en noir.

Pour les couvertures en tuiles, on emploiera des tuiles de terre cuite de modèle identique à l'existant (tuile plate losangée).

Les faitages seront réalisés avec des tuiles faitières scellées au mortier de chaux. Les ouvrages décoratifs tels que épis, faitages à festons de zinc ou de terre cuite, planches de rives découpées, etc, doivent être conservés et restaurés.

Les corniches moulurées en pierre et les génoises de briques seront conservées et restaurées. Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront en zinc.

Les châssis de toits ne sont autorisés que sur les parties de toitures non visibles depuis l'espace public. Ils seront encastrés, axés sur les baies des façades et de taille réduite (au maximum 80x120 cm).

Les panneaux solaires ne sont pas autorisés.

#### **b) Couvertures du « Bâti intéressant »**

Pour les couvertures en ardoises, les ardoises naturelles 1er choix sont recommandées. Les crochets seront teintés en noir.

Pour les couvertures en tuiles, on emploiera des tuiles de terre cuite de modèle identique à l'existant (tuile plate losangée).

Les faîtages seront réalisés avec des tuiles faîtières scellées au mortier de chaux. Les ouvrages décoratifs tels que épis, faîtages à festons de zinc ou de terre cuite, planches de rives découpées, etc, doivent être conservés et restaurés.

Les corniches moulurées en pierre et les génoises de briques seront conservées et restaurées.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront en zinc.

Les châssis de toits et les panneaux solaires ne sont autorisés que sur les parties de toitures non visibles depuis l'espace public. Les châssis de toit autorisés seront encastrés, axés sur les baies des façades, et de taille réduite (au maximum 80x120 cm).

#### **c) Couvertures du « Bâti d'intérêt secondaire »**

Selon l'existant, seules les ardoises naturelles et les tuiles plates de terre cuite seront employées, conformément aux modèles existants.

Les châssis de toits seront encastrés, axés sur les baies des façades, et de taille réduite (au maximum 80x120 cm).

#### **d) Lucarnes**

##### « Bâti remarquable »

L'ajout de nouvelles lucarnes n'est pas autorisé sur le « Bâti remarquable ».

##### « Bâti intéressant » et « Bâti d'intérêt secondaire »

Le type de lucarne sera choisit en fonction de la typologie de la construction et intégré à la composition générale de la façade.

Les lucarnes traditionnelles observées en centre-bourg sont généralement assez massives (larges jambages), de type capucine (à trois pans de toitures) ou à fronton (à deux pans de toitures). Elles sont souvent en continuité du mur de façade. Elles sont construites soit en moellons, soit en pierres de taille (tuffeau), soit en briques.

#### **e) Cheminées**

Les souches de cheminées doivent être conservées et entretenues, car elles font parties du patrimoine local et du paysage bâti, même si elles ne sont plus utilisées.

Les cheminées seront restaurées selon leurs dispositions d'origine briques, joints à la chaux, couronnement, etc ...

L'ajout de nouvelles souches de cheminées pourra être autorisé dans l'esprit des souches existantes, en général placées au plus près du faîtage et couronnées de briques. Sur le « Bâti remarquable » elles seront obligatoirement réalisées en briques de terre cuite. Cette disposition est recommandée pour les autres types de bâtiments.

### **11.1.4 MENUISERIES ET FERRONNERIES**

#### **Prescriptions particulières (dans le cadre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)**

U927 - Commune de Sucé-sur-Erdre

**a) Portes et fenêtres du « Bâti remarquable » et du « Bâti intéressant »**

Les portes, portails et fenêtres seront réalisées en bois et protégés par une peinture. Les modèles devront correspondre à l'époque et à la typologie du bâtiment, forme, dessin, répartition des petits bois,...

La menuiserie type du XIXème siècle est généralement divisée en carreaux rectangulaires légèrement plus hauts que larges, soit 3 à 4 carreaux sur la hauteur, selon la proportion de la fenêtre. Les portes comportent une allège pleine (partie basse) d'environ 80 cm. Les jets d'eau (appuis et partie basse de l'ouvrant) sont arrondis. Les portails sont à lames de bois verticales.

Les menuiseries devront être parfaitement adaptées à la taille et à la forme des percements. L'utilisation de menuiseries rapportées sur les dormants existants (type « rénovation ») est interdite.

L'utilisation de portes et portails métalliques, en aluminium, collées en placage de bois, en contreplaqué ou en plastique P.V.C. est interdite de même que les petits bois intégrés à l'intérieur du double vitrage.

Les fenêtres et portes-fenêtres en aluminium ou en P.V.C. sont interdites.

**b) Portes et fenêtres du « Bâti d'intérêt secondaire »**

Pour la réalisation de portes, portails et fenêtres neuves, le bois peint sera de préférence utilisé. Les fenêtres en aluminium ou en P.V.C, sont tolérées à condition d'être de couleur. Le PVC blanc est interdit.

L'utilisation de menuiseries rapportées sur les dormants existants (type « rénovation ») est interdite. Les petits bois intégrés à l'intérieur du double vitrage ne sont pas autorisés.

**c) Fermetures du « Bâti remarquable »**

L'occultation des ouvertures du « Bâti remarquable » sera réalisée exclusivement au moyen de volets intérieurs.

**d) Fermetures du « Bâti intéressant » et du « Bâti secondaire »**

Les ouvertures peuvent être équipées de persiennes métalliques ou en bois, de volets battants extérieurs en bois, à lames verticales ou persiennées, ou de volets roulant, à condition que leurs coffres d'enroulement ne soit pas visibles depuis l'extérieur. Les modèles de volets à écharpes ne sont pas admis.

Les volets battants métalliques ou P.V.C. sont interdits.

Pour les volets roulants existants, les coffres extérieurs seront masqués par des lambrequins en bois ajouré.

**e) Ferronneries**

Les ferronneries et les garde-corps d'origine sont conservés et restaurés si nécessaire. Lorsque celles-ci sont trop endommagées pour être restaurées, elles seront refaites à l'identique.

## **11.2 CONSTRUCTION NEUVE**

**Prescriptions particulières (dans le cadre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme) De**

manière générale et en particulier dans les séquences urbaines repérées au titre du patrimoine, les constructions neuves devront s'harmoniser avec le bâti environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, un découpage en séquences de la façade sera recherché, notamment pour les bâtiments présentant un linéaire supérieur à 20 m,

### 11.3 **EXTENSION ET SURELEVATION DU BATI EXISTANT**

#### **Prescriptions particulières (dans le cadre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)**

A l'exception du « Bâti remarquable », des modifications de volumes (surélévation, extension, modification de toiture) pourront être autorisées, si elles ne portent pas atteinte au caractère du bâtiment ou des lieux environnants (cf. article 10).

La construction de conception contemporaine est autorisée dès lors que le parti architectural est justifié et s'inscrit en harmonie avec les constructions existantes.

Les vérandas doivent présenter un maillage étroit et vertical. Les profilés seront le plus fin possible. Le P.V.C. blanc ainsi que l'aluminium ton naturel sont interdits,

### 11.4 **COULEURS**

#### **Prescriptions particulières (dans le cadre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)**

##### **a) Couleurs des façades : murs de moellons, murs enduits**

La teinte des enduits à la chaux aérienne dépend uniquement des matériaux employés couleur de la chaux, couleurs des sables. La teinte des enduits réalisés sur le « Bâti d'intérêt secondaire » devra être similaire à celle des enduits à la chaux aérienne, dans des tons sable beige.

La peinture est autorisée sur les enduits de mortier hydraulique existants. Elle sera d'aspect mat et dans des tons sable beige. La peinture minérale est recommandée.

La pierre de taille de calcaire, de granit gardera sa couleur naturelle. Pour une protection plus durable un lait de chaux est autorisé sur les pierres tendres (tuffeau).

La variété des sables (de rivière, de carrière), la granulométrie, ainsi que la finition choisie (talochée, époncée, broyée, lavée...), permettent d'obtenir une variation des couleurs finales des enduits.

##### **b) Couleurs des menuiseries et ferronneries**

Les bois des menuiseries seront peints en vue de leur protection contre les intempéries.

La couleur des fenêtres et des volets doit de préférence être choisie dans des tons pastels tels que le vert-gris, bleu-gris, gris, brun-rouge,...

Les ferrures ne seront pas peintes en noir, mais de la couleur des menuiseries.

Pour les garde-corps métalliques on emploiera de préférence des couleurs plus foncées.

### 11.5 **AMENAGEMENTS COMMERCIAUX (existants ou à créer)**

## Prescriptions particulières (dans le cadre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)

### a) Composition générale

Les aménagements commerciaux ne doivent pas porter atteinte à la composition architecturale des façades, ni au rythme vertical des séquences urbaines.

Les devantures seront limitées au rez-de-chaussée des immeubles. Lorsqu'un commerce occupe plusieurs immeubles contigus, ou dans le cas d'immeubles d'angles, l'aménagement (devanture ou simple peinture) doit s'interrompre pour que chaque façade conserve son individualité. Les chaînes d'angle en pierre de taille devront rester apparentes.

Tout élément recouvrant les balcons ou les fenêtres des étages (devanture, enseigne, inscription, etc...) est interdit.

L'épaisseur des devantures rapportées est limitée à 15 cm par rapport au nu de la façade. Les seuils, emmarchements et autres aménagements extérieurs doivent être traités comme élément constitutif de la façade (de ton pierre) et non pas comme un revêtement de sol intérieur (carrelage,...).

Les percements doivent être axés sur les travées d'ouvertures des étages.

La largeur de chaque vitrine est limitée à l'équivalent de deux travées d'ouvertures. Les appareils de pierres doivent rester apparents et être restitués dans leur état d'origine ; les éléments de modénatures découverts lors de la dépose d'anciennes devantures devront être mis en valeur.

Les grandes surfaces en plastique brillant, métal poli ou glaces réfléchissantes ainsi que de couleur vive sont interdits.

Sur le « Bâti remarquable », les devantures sont interdites.

### b) Enseigne parallèle à la façade

La longueur de l'enseigne doit correspondre strictement à la largeur de la devanture ou de la vitrine, ou bien conçues en forme de logo axé sur l'entrée du magasin.

Les enseignes sur caissons rapportés sur la façade sont interdites.

Les enseignes en lettres découpées sont recommandées. Les enseignes éblouissantes sont interdites.

Les panneaux d'informations rapportés sur les façades sont limités au strict minimum et répartis de façon symétrique et ordonnée.

Les enseignes ou lettrages sont limités aux rez-de-chaussée des immeubles, qu'elle que soit l'emprise de l'activité.

La hauteur des lettres doit être inférieure à 40 cm.

Les enseignes éblouissantes sont interdites, ainsi que les matériaux fluorescents ou brillants. Les caissons lumineux standards, carrés ou rectangulaires, à fond blanc ou translucides sont interdits.

Sur le « Bâti remarquable » les enseignes en ferronnerie sont à privilégier.

### c) Enseigne perpendiculaire à la façade

Sur le « Bâti remarquable » les enseignes en ferronnerie sont à privilégier.

Le nombre d'enseigne perpendiculaire est limité à 1 par rue pour chaque commerce. L'enseigne doit être installée sous le niveau des appuis de fenêtres du 1<sup>er</sup> étage. Dans le cas de commerces occupant la totalité des étages, comme les hôtels, une enseigne verticale pourra être tolérée dans une proportion de 80 cm x 30 cm maximum.

Les enseignes éblouissantes sont interdites, ainsi que les matériaux fluorescents ou brillants. Les caissons lumineux standards, carrés ou rectangulaires à fond blanc ou translucides sont interdits.

La plus grande dimension ne devra pas excéder 80 cm et la surface maximum autorisée est de 1/3 de m<sup>2</sup>. Les formes plus hautes que larges sont à privilégier.

La conception d'enseignes originales et artistiques est souhaitée.

### d) Stores, bannes

Les stores et bannes sont interdits sur le « Bâti remarquable »,

Les stores doivent obligatoirement être inscrits sous le linteau et entre les tableaux des baies de rez-de-

chaussée.

On évitera qu'en position fermée, l'inscription située sur le store répète celle de l'enseigne placée immédiatement au-dessus.

La couleur de la toile sera unie, sobre et choisie en fonction du lieu, les matières plastique brillantes sont interdites.

Aucun élément extérieur ne doit apparaître en dehors de la baie (système porteur, coffre d'enroulement, réseaux et coffrets électriques).

Leur présence ne doit pas masquer l'éclairage urbain, ni la signalisation publique et routière.

#### **e) Fermetures**

Les dispositifs de fermeture ne doivent pas être en saillie sur la façade

#### **f) Réseaux**

Les coffres d'enroulement, réseaux et coffrets électriques doivent être parfaitement dissimulés.

#### **g) Éclairage**

L'éclairage des commerces est recommandé à l'intérieur même des vitrines.

L'éclairage des vitrines et des enseignes doit être conçu autant que possible, à l'origine du projet; ainsi le dispositif pourra être inséré dans les éléments qui composent la devanture et l'enseigne (des tubes au néon ou des spots encastrés pourront par exemple être dissimulés dans un capot métallique intégré à l'enseigne, dans une moulure ou un panneau perforé formant la devanture).

Les spots d'éclairages lorsqu'ils sont nécessaires, doivent être le plus discret possible, sans saillie trop importante et du même ton que la façade, la vitrine ou la devanture.

Tout réseau ou coffret électrique apparent est interdit. Les spots ou néons clignotants sont interdits.

Les fils lumineux soulignant l'architecture ne sont pas autorisés.

#### **h) Publicité, enseignes et pré-enseignes**

Conformément à la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979, la publicité et les pré-enseignes sont interdites dans le site classé et le site inscrit.

### **11.6 RESEAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES DIVERS**

#### **Prescriptions particulières (dans le cadre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)**

##### **a) Coffrets techniques**

Les coffrets techniques (EDF, GDF, ...) devront être dissimulés soit derrière un volet bois peint de la couleur des menuiseries, soit derrière un cadre métallique enduit. Leur emplacement prendra en compte la composition générale de la façade et respectera les chaînes d'angle.

##### **b) Paraboles, antennes, mats d'éclairage et pylônes**

Les paraboles doivent être non visibles depuis l'espace public.

Pour des projets de logements collectifs, une antenne collective est recommandée.

Les antennes, mats d'éclairage et pylônes seront implantés dans le respect des points de vue repérés au titre du patrimoine.

##### **c) Réseaux divers**

Les réseaux individuels de toute nature (électricité, téléphone, descentes d'eaux usées, etc...) ne doivent pas être apparents en façade. Lors de travaux, l'intégration des réseaux existants pourra être exigée.

#### **d) Equipements divers**

Les équipements tels que les systèmes de climatisation, d'extraction, ventilation et de fumées doivent autant que possible être non visible depuis l'espace public, intégrés dans les souches de cheminées existantes ou dissimulés au niveau des toitures.

### **11.7 CLOTURES**

#### **Prescriptions particulières (dans le cadre de l'article L123.1.5.7° du code de l'urbanisme)**

Les clôtures existantes de qualité seront spécialement soignées ; elles participent de manière importante à la qualité du paysage urbain.

Les murs en moellons existants repérés en tant que « Petits éléments intéressants », seront soigneusement conservés dans leur intégrité. Ils seront entretenus et restaurés au mortier de chaux aérienne et de sable, selon les prescriptions exigées pour les maçonneries de pierre du « Bâti remarquable » et du « Bâti intéressant ». Les percements éventuels seront limités à une entrée par propriété. Ils seront réalisés selon les dispositions traditionnelles (moellons, pierres de taille).

Les autres clôtures repérées en tant que « Petits éléments intéressants », seront restaurées ou remplacées à l'identique.

Les clôtures en panneaux de bois ou en PVC sont interdites.

### **Article Ua 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Tout parc de stationnement automobile dépendant d'une installation ouverte au public doit comporter le nombre de places de stationnement aménagées pour les personnes à mobilité réduite.

Pour toutes les constructions recevant du public, des équipements sécurisés de stationnement pour les deux roues doivent être créés.

Dans le cadre d'un changement de destination de bâtiment, aucun stationnement n'est dû pour la création d'une surface commerciale ou artisanale de moins de 50 m<sup>2</sup>.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès, il est exigé :

#### **Constructions à usage d'habitation**

Une place de stationnement par logement.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

#### **CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX ET SERVICES**

Une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE**

Cas de commerces comportant des surfaces de vente alimentaires :

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

Entre 0 et 150 m<sup>2</sup> : aucune place Au-delà :

Entre 150 et 500 m<sup>2</sup> : 1 place pour 20 m<sup>2</sup>

- entre 500 et 1 000 m<sup>2</sup> : 10 places pour 100 m<sup>2</sup>

- entre 1 000 et 2 500 m<sup>2</sup> : 20 places pour 100 m<sup>2</sup>

- entre 2 500 et 5 000 m<sup>2</sup> : 17 places pour 100 m<sup>2</sup>

- entre 5 000 et 10 000 m<sup>2</sup> : 15 places pour 100 m<sup>2</sup>
- au-dessus de 10 000 m<sup>2</sup> : 12 places pour 100 m<sup>2</sup>

Cas des autres commerces ou activités de services :

- Une place par fraction de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente couverte et une place par fraction de 100m<sup>2</sup> de surface de vente non couverte.
- Aucune place n'est exigée entre 0 et 50 m<sup>2</sup> de surface aménagée en bâti existant.

**CONSTRUCTIONS A USAGE D'ATELIERS ET D'ENTREPOTS**

Une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**ETABLISSEMENTS DIVERS**

Hôtels :	1 place par chambre,
Restaurants, cafés :	1 place par 10 m <sup>2</sup> de salle,
Hôtels-restaurants :	la norme la plus contraignante est retenue,
Cliniques, foyers :	1 place pour 2 lits,
Salles de réunion, de sport, de spectacle :	1 place pour 2 personnes
Maison de retraite :	1 place pour 8 lits

**AUTRES ETABLISSEMENT**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas redevables de places de stationnement.

**MODALITES D'APPLICATION**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

**Article Ua 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes de préférence à feuilles caduques.

Les espèces locales doivent être privilégiées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

**Prescriptions particulières (dans le cadre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)**

L'abattage des arbres et haies bocagères repérés au titre du patrimoine paysager est interdit, sauf en cas de nécessité sanitaire absolue. Les arbres abattus seront alors remplacés par des arbres de même essence. Dans le périmètre de protection de 4 m autour de ces sujets, toute construction, fouille, modification du sol atteignant les racines y sont interdites. Seules les techniques de taille douce sont permises.

Dans les espaces repérés au titre du patrimoine paysager (parcs, jardins, bords de l'Erdre) l'imperméabilisation des sols est interdite.

La plantation d'arbres ou d'arbustes persistants n'est pas autorisée dans le champ de vision de « points de vue » intéressants repérés au titre du patrimoine.

