

Département de Loire Atlantique	République Française
<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON</b>	<b>CONSEIL du 4 JUILLET 2022</b>
2, Bd de la Loire – 44260 SAVENAY	<b>Délibération n° 03_04-07-2022</b> Date de convocation : 28/06/2022 Lieu de la séance : QUILLY Date de la séance : 04/07/2022
<b>Présents :</b> Messieurs : A. LE BORGNE, J.L THAUVIN, D. GUILLE, T. GADAIS, M. GUILLARD, P. MARTIN, J.P BLANC, R. NICOLEAU, Y. TAILLANDIER, A. FARCY, M. MEZARD, P. CORBEL  Mesdames : V. BARILLAU, M. GALLERAND, P. CORMERAIS, N. FLAURAUD, C. TRAMIER, H. COUTELLER, V. GAUTIER, C. SACHOT, E. LE QUENVEN, M. VANDEN BRUGGE, I. LE BELLEGO, C. PETER, S. HALLIEN-LANIO	Nombre de membres en exercice : 36 Quorum = 13 Nombre de conseillers présents : 25 Procurations : 7 Nombre de votants : 32 Absents : 4
<b>Absents excusés ayant donné procuration à :</b> R. GUYON pouvoir à JL. THAUVIN S. PASCO pouvoir à P. MARTIN A. JOGUET pouvoir à JP. BLANC J. LERAY pouvoir à S. HALLIEN-LANIO F. MOREAU pouvoir à P. CORBEL P. CHABAUD pouvoir à P. CORBEL J. TATARD pouvoir à S. HALLIEN-LANIO	Présidence : R. NICOLEAU Secrétaire de séance : M. GALLERAND Rapporteur : C. TRAMIER
<b>Absents excusés :</b> E. SABATHIER M. LEJEUNE P. BRIAND D. HARIOT	

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE  
MALVILLE  
BILAN DE LA MISE A DISPOSITION ET APPROBATION**

Le Président de la Communauté de communes Estuaire et Sillon a prescrit par arrêté du 19 octobre 2021 la modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme de Malville. Cette procédure a pour objectifs de corriger le règlement graphique sans réduire la zone agricole ou naturelle, de modifier les OAP, de mettre à jour les emplacements réservés, de définir un linéaire commercial dans le bourg, de toiletter le règlement.



Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, le Conseil Communautaire d'Estuaire et Sillon a précisé par délibération du 9 novembre 2021 les modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifiée n° 5 du Plan Local d'Urbanisme de Malville.

Le projet de modification simplifiée n° 5 a été transmis à Monsieur le Préfet et aux Personnes Publiques Associées. Le dossier a ensuite été mis à la disposition du public à la mairie de Malville du 16 mai au 17 juin 2022 accompagné d'un exposé des motifs et d'un registre à feuillets mobiles, côtés et paraphés permettant au public de formuler ses observations. Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, les dates, le lieu et les heures auxquelles le public pouvait consulter le dossier et formuler des observations, a été publié en caractères apparents dans le journal Ouest France du 3 mai 2022.

Le projet de modification simplifiée mis à disposition n'a fait l'objet d'aucune observation du public. Suite à la consultation des Personnes Publiques Associées, une observation a été formulée par la commune de Malville qui demande la modification du règlement écrit et de la notice explicative afin d'améliorer le traitement paysager et bocager du site objet de la modification de la zone UL. Des modifications ont donc été apportées au règlement écrit afin de tenir compte de ces observations, sans que celles-ci ne remettent en question l'économie générale du projet :

- Ajout dans la notice explicative (paragraphe 6) : *une attention particulière est apportée à la préservation de l'environnement existant, en préservant les haies remarquables et en préconisant des clôtures légères intégrées à l'environnement bocager de la zone ULa.*
- Ajouts à l'article UL11 du règlement écrit : *Les murs des constructions en agglomérés de ciment (parpaings) ou tout autre matériaux non destinés à rester à l'état brut, devront systématiquement être enduits et peints une fois leur édification achevée ; les clôtures, tant à l'alignement qu'en limite séparative, seront exclusivement constituées de haies doublées ou non d'un grillage permettant une intégration à l'environnement.*

Le dossier ainsi modifié est donc désormais soumis à l'approbation du Conseil Communautaire d'Estuaire et Sillon.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L.5214-16 et suivants,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-45 et suivants,

Vu le SCoT de la métropole Nantes-Saint Nazaire approuvé le 19 décembre 2016 et exécutoire depuis le 21 février 2017,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Malville approuvé le 07 juillet 2015, modifié le 26 janvier 2016, le 12 avril 2018, le 23 mai 2019, et le 19 novembre 2020,

Vu l'arrêté du Président en date du 19 octobre 2021 prescrivant la modification simplifiée n°5 du PLU de Malville,

Vu le projet de modification simplifiée n°5,

Vu la consultation des Personnes Publiques Associées et l'avis émis par la commune de Malville,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date 9 novembre 2021 définissant les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°5 du PLU de Malville,

Vu le bilan de la mise à disposition du public qui s'est déroulée du 16 mai au 17 juin 2022,

Vu les modifications apportées au projet afin de tenir compte des remarques de la commune de Malville,



Considérant que les objectifs inscrits dans la délibération de prescription de la modification simplifiée n°5 du PLU de Malville ont été respectés,  
Considérant que ce projet est prêt à être approuvé,

### **CONCLUSION**

Le Conseil Communautaire décide à l'unanimité :

- ☛ DE PRENDRE ACTE du bilan de la mise à disposition de la modification simplifiée n°5 du PLU de Malville,
- ☛ D'APPROUVER la modification simplifiée n°5 du PLU de Malville telle qu'annexée à la présente délibération,
- ☛ D'AUTORISER Monsieur le Président à accomplir toute formalité nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

La présente délibération fera l'objet :

- D'un affichage au siège de la Communauté de communes Estuaire et Sillon et à la mairie pendant un mois,
- D'une insertion dans un journal diffusé dans le département,
- D'une publication au recueil des actes administratifs de la Communauté de communes Estuaire et Sillon.

La délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Le dossier de modification simplifiée approuvé sera mis à disposition du public au siège de la Communauté de communes Estuaire et Sillon et à la mairie aux jours et aux heures habituels d'ouverture au public.

Fait à Savenay le 5 juillet 2022

Rémy NICOLEAU

Président



ACTE RENDU EXECUTOIRE

APRES TRANSMISSION EN PREFECTURE LE: 07 JUIL 2022

ET PUBLIÉ SUR LE SITE INTERNET DE LA CCES LE: 07 JUIL 2022

Le Président de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON

Rémy NICOLEAU

# PLAN LOCAL D'URBANISME MALVILLE

## Modification simplifiée n°5 Notice explicative

PLU approuvé le 07 juillet 2015

Modification simplifiée n°1 approuvée le 26 janvier 2016

Modification simplifiée n°2 approuvée le 12 avril 2018

Modification simplifiée n°3 approuvée le 23 mai 2019

Modification simplifiée n°4 approuvée le 19 novembre 2020

Vu pour être annexé à la délibération du 4 juillet 2022.

Rémy NICOLEAU  
Le Président,



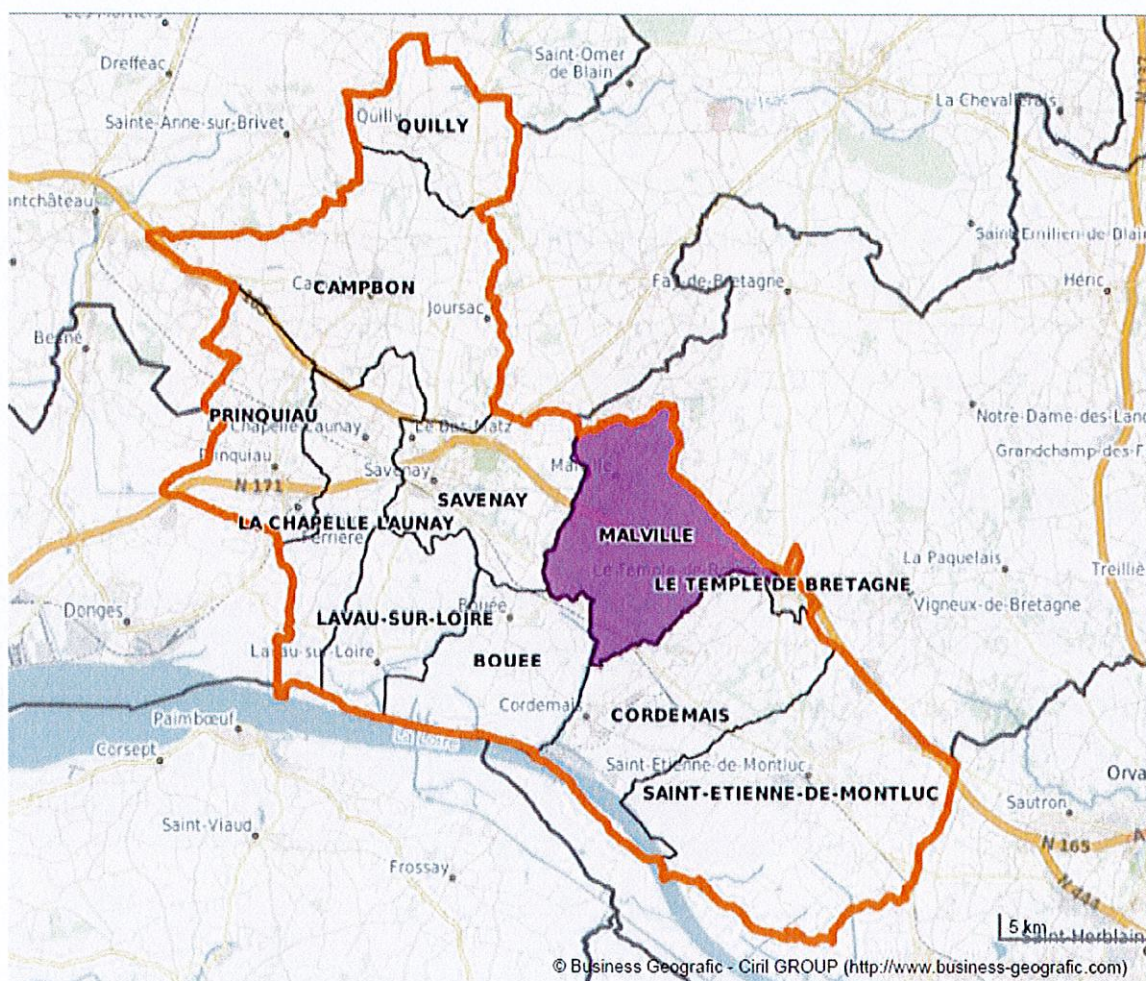
## Table des matières

<b>Rappel procédure</b> .....	3
<b>Cadre réglementaire</b> .....	4
<b>Procédure de modification</b> .....	4
<b>Motifs de la procédure</b> .....	5
<b>Objectifs</b> .....	5
<b>Mise à disposition du public</b> .....	5
<b>Modifications apportées au PLU</b> .....	5
<b>Pièces modifiées du PLU :</b> .....	9

## Rappel de la procédure

La commune de Malville est membre de la Communauté de communes Estuaire et Sillon dans le département de la Loire-Atlantique. La commune comptait 3 463 habitants en 2018 sur une superficie d'environ 31,2 km<sup>2</sup>.

### Localisation de la commune :



La compétence "Plan Locaux d'Urbanisme et documents en tenant lieu" relève de la Communauté de Communes.

La Communauté de Communes lance la quatrième modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Malville dont la révision générale a été approuvée le 7 juillet 2015.



## **Cadre réglementaire**

### **Article L153-36 du code de l'Urbanisme**

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

### **Article L153-37 du code de l'Urbanisme**

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

### **Article L153-40 du code de l'Urbanisme**

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

## **Procédure de modification**

La procédure de modification simplifiée n°5 du PLU a été prescrite le 19 octobre 2021 par décision du Président de la Communauté de communes Estuaire et Sillon.

Les modalités de mise à disposition du public ont été définies par délibération du conseil communautaire du 09 novembre 2021.

Elle a été notifiée aux Personnes Publiques Associées le 30 mars 2022.

La mise à disposition du public s'est déroulée du 16 mai 2022 au 17 juin 2022.

La modification n°5 a été approuvée le *4 juillet 2022*.

## Motifs de la procédure

### Objectifs

La Communauté de communes Estuaire et Sillon a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée du PLU.

L'objectif de la modification simplifiée n°5 du PLU de Malville est de corriger des zonages pour les mettre en cohérence avec l'affectation du secteur sans réduire la zone agricole ou naturelle, de mettre à jour une OAP et la mettre en cohérence avec le tissu bâti environnant, de mettre à jour les emplacements réservés, les arbres à protéger, de définir un linéaire commercial dans le bourg, et de peaufiner le règlement.

### Mise à disposition du public

La notice explicative et les éléments du PLU ont été mis à disposition du public afin qu'il soit informé des modifications envisagées et puisse faire part de ses observations, conformément aux codes de l'urbanisme et de l'environnement.

La mise à disposition du public s'est déroulée du 16 mai 2022 au 17 juin 2022.

### Modifications apportées au PLU

L'objet de la modification est de faire évoluer le règlement écrit de la zone UL, de mettre à jour une OAP, de créer un linéaire commercial, mettre à jour un emplacement réserver, repérer des arbres à protéger et de préciser la règle de toiture des annexes.

Les changements portent donc sur plusieurs pièces du PLU :

- le règlement écrit,
- le règlement graphique,
- les OAP

Le rapport de présentation est complété par la présente notice explicative de la modification simplifiée n°5.



## 1- Modification du contenu de l'OAP du Pressoir

### Modification du contenu de l'OAP du Pressoir :

Le premier paragraphe « éléments de programmation » de la notice de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est complétée pour permettre une opération de pôle médical ou paramédical.

La possibilité d'inclure un pôle médical ou paramédical dans l'OAP s'inscrit dans l'objectif de mixité fonctionnelle demandée par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

*Le projet d'aménagement du territoire doit organiser la mixité des fonctions dans l'espace. Ceci se décline à chaque échelle du territoire :*

*- la zone agglomérée doit accueillir l'habitat, les activités économiques et commerciales, les services collectifs, ainsi que les activités de loisirs, à condition que ces activités soient compatibles avec l'environnement de la zone agglomérée et tout en tenant compte des contraintes urbaines et environnementales ;*

Le PADD précise que la commune concentre dans le bourg les équipements et services publics ou d'intérêts collectifs dont, en matière médico-sociale et associative, un pôle médical :

*L'objectif de la politique de développement de l'habitat de MALVILLE est d'offrir des conditions de logement accessible à tous et d'organiser la mixité sociale et intergénérationnelle dans un parcours résidentiel. Elle doit garantir l'équilibre dans l'utilisation des espaces et une diversité de l'habitat.*

*[...] Parallèlement, la mixité intergénérationnelle est développée en proposant une offre en logement adaptée à tous les âges (typologie de logements adaptée aux personnes âgées et aux jeunes ménages) et des services associés (pôle médical, accueil petite enfance...).*

Le PADD localise également dans le centre bourg différents services afin de ne pas consommer des espaces naturels et agricoles :

*La commune concentre dans le bourg les équipements et services publics ou d'intérêts collectifs :*

- en matière scolaire, elle assure le maintien et la pérennité des équipements actuels ;*
- en matière de sports et loisirs, elle prévoit l'extension possible et/ou la mise aux normes de ceux-ci en continuité de l'existant ;*
- en matière d'assainissement, une réflexion est menée par rapport aux projections démographiques du projet de territoire ;*

- dans le cadre de la mixité intergénérationnelle, la commune favorisera la réalisation d'un accueil petite enfance et un hébergement dédié aux personnes âgées ;
- en matière médico-sociale et associative, sont envisagés un pôle médical, et des structures comme des salles pour les associations et/ou la population.

L'installation d'un cabinet médical dans l'OAP du Clos du Pressoir s'inscrit dans ces différents objectifs du PADD.

### **Contenu de l'OAP modifiée :**

L'installation d'un pôle médical ou paramédical nécessite la mise à jour suivante de l'OAP du Pressoir :

Ancienne rédaction :

#### **ELEMENTS DE PROGRAMMATION**

Le programme du site doit respecter les données du PADD. C'est pourquoi l'aménagement doit :

- Accueillir une opération de 80 logements environ résolument orientée vers la mixité sociale et la diversité des formes urbaines : environ 20% du nombre de logements seront des logements sociaux aidés de typologie variée sur l'ensemble de la zone ;
- Densifier le parc de logements en accueillant une densité moyenne de 21 logements/hectare ;
- Etre échelonné dans le temps afin de réaliser 2 à 3 phases successives avec 25 à 45 logements environ par tranche

Nouvelle rédaction :

#### **ELEMENTS DE PROGRAMMATION**

Le programme du site doit respecter les données du PADD. C'est pourquoi l'aménagement doit :

- Accueillir une opération de logements résolument orientée vers la mixité sociale et la diversité des formes urbaines : environ 20% du nombre de logements seront des logements sociaux aidés de typologie variée sur l'ensemble de la zone ;
- Accueillir une opération de pôle médical et/ou paramédical ;
- Densifier le parc de logements en accueillant une densité moyenne de 21 logements/hectare ;

La pièce graphique de l'OAP du Pressoir n'est pas modifiée.



## 2- Création d'un sous secteur à la zone UL

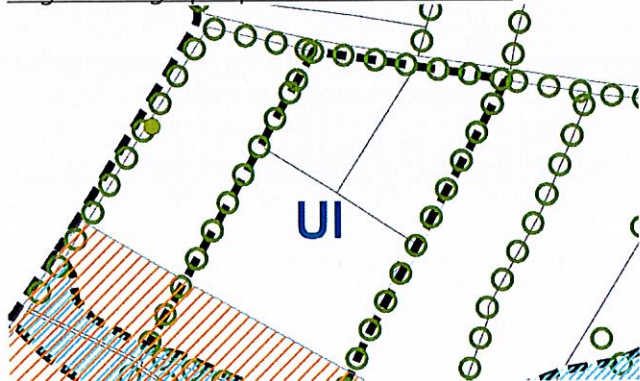
Un sous-secteur ULa sera ajouté à la zone UL (destinée à accueillir les équipements publics ou collectifs, d'intérêt général, les activités culturelles, sportives et de loisirs).

Ce sous-secteur ULa, inclus dans la zone UL, permettra le développement d'une activité de type CUMA (Coopérative d'utilisation de matériel agricole) sur la parcelle YC 26, en autorisant uniquement le stockage de matériel et d'engins agricoles sans réduire la superficie de la zone UL. Toute autre activité agricole ne sera pas autorisée dans ce secteur ULa.

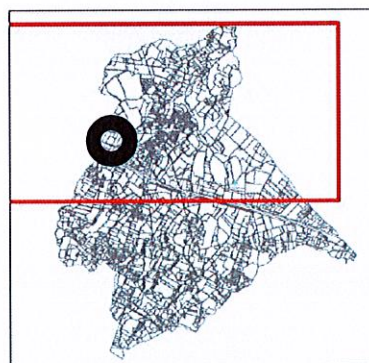
La zone UL actuelle est occupée par une activité de motocross. Toute construction destinée au stockage d'engin ou de matériel agricole n'apportera pas de nuisances supplémentaires.

Le règlement écrit sera également adapté par la création d'un sous-secteur à la zone UL.

Règlement graphique avant modification :



Règlement graphique après modification :





### 3- Création d'un linéaire commercial dans le bourg

Afin de préserver l'activité commerciale dans le bourg de Malville, un linéaire commercial sera ajouté au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme.

#### **Une nécessité pour la commune de sauvegarder et dynamiser l'offre commerciale dans son centre-bourg :**

Ce linéaire reliera la place de l'église dans la partie ancienne du bourg accueillant un café, à la superette rue des musiciens en passant par la rue centrale. Une maison de la presse est située au croisement de ces deux rues.

Le linéaire viendra renforcer le pôle commercial situé autour de la place de la Liberté accueillant des équipements publics et plusieurs commerces : un magasin de création, la Poste, un salon de coiffure, un institut de beauté et la supérette. Cette polarité est reliée au centre-bourg par la rue des musiciens ainsi que par un cheminement piétonnier. L'espace public propose une offre de stationnement adaptée pour cette offre commerciale et de services que la commune souhaite préserver et encourager.

- 1- **Place de la liberté** : une polarité commerciale située à moins de 100 mètres du cœur historique





2- **Cœur historique** : quelques commerces existants à préserver



3- **Rue centrale** : entre le cœur historique et la place de la liberté, la préservation d'une offre commerciale visible et accessible.





### **Une modification du règlement écrit :**

L'application réglementaire de ce linéaire commercial sera ajoutée aux dispositions générales du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme qui interdira le changement de destination des commerces vers une autre destination :

*Le changement de destination des commerces ainsi que de tout local d'activités commerciales en habitation ou en garage est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur les voies concernées par le linéaire commercial repéré au plan de zonage.*

*Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, local technique, accès aux étages supérieurs, etc.), pour une mise aux normes ou pour une surface à l'arrière de la construction.*

### **Un respect des objectifs :**

Le linéaire commercial est encadré par le code de l'urbanisme. L'article L.151-16 du code de l'urbanisme (ancien article L 123-1-5 5°) indique que le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut :

*Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;*

Cette création s'appuie sur le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) qui précise :

*L'équipement commercial doit s'organiser pour conforter en premier lieu les centralités en cohérence avec l'armature urbaine (cf. chapitre 4). La vocation commerciale des centralités de ville, de bourg, et éventuellement des quartiers doit être confortée à minima par le maintien d'un tissu commercial suffisant au regard des prévisions démographiques de chaque territoire.*

Ainsi que sur le PADD du Plan Local d'Urbanisme de Malville indiquant :

*Suivant ces principes, le projet communal de territoire permet le développement de l'activité commerciale, artisanale et de service en zone urbaine à condition que celle-ci soit compatible avec l'habitat. Il adopte des mesures facilitant la pérennité ou l'installation de commerces de proximité.*

La création de ce linéaire commercial viendra préserver les commerces existants et les futurs commerces qui s'installeront dans le centre-bourg de Malville, notamment dans le centre ancien en empêchant leur transformation ou leur future transformation en logement ou en autres destinations non commerciales.



Avec le développement de l'OAP du Pressoir et des futurs projets d'aménagement dont Kerwall 2 à proximité immédiate de la place de la Liberté, le PLU de Malville appliquera les dispositions réglementaires pour le maintien et le développement futur de l'offre commerciale.

Extrait du règlement graphique modifié représentant le linéaire commercial :



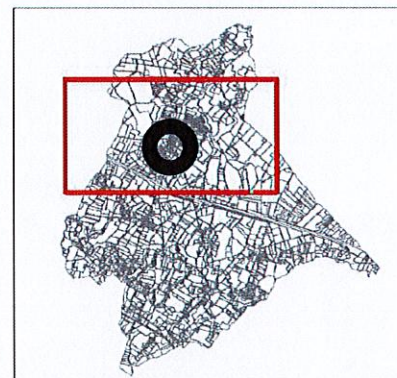
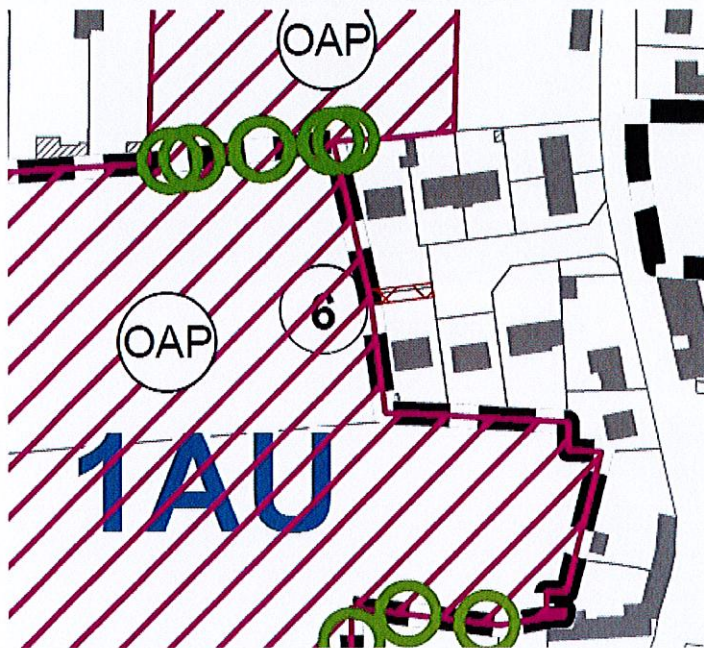


#### 4- Suppression d'un emplacement réservé rue de la mésangère

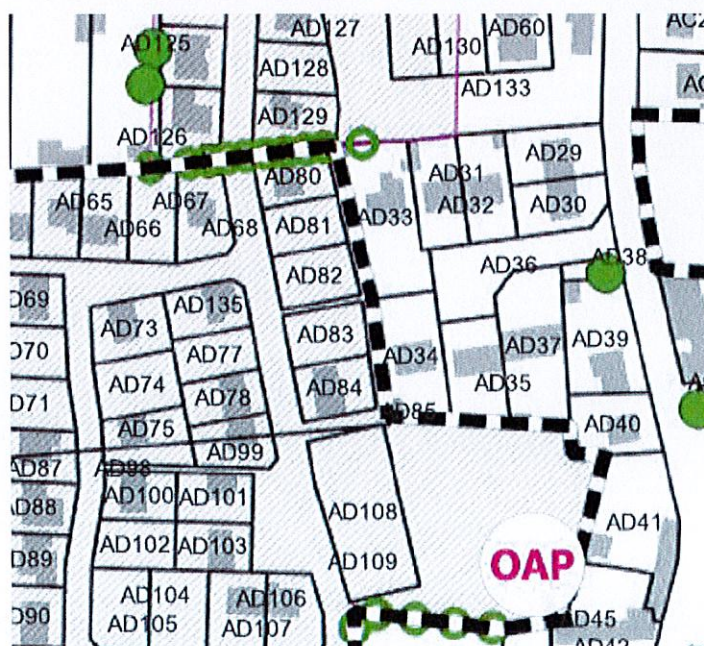
Suppression de l'emplacement réservé n°6 pour une continuité piétonne et deux roues sur la rue de la mésangère en raison de l'abandon du projet par la commune.

La rue des pommiers desservant le lotissement du Clos du Pressoir située plus au nord a été réalisée et permet de respecter le principe de l'OAP en reliant le lotissement à la rue principale de la commune.

Règlement graphique avant modification :



Règlement graphique après modification :





## 5- Protections d'arbres supplémentaires

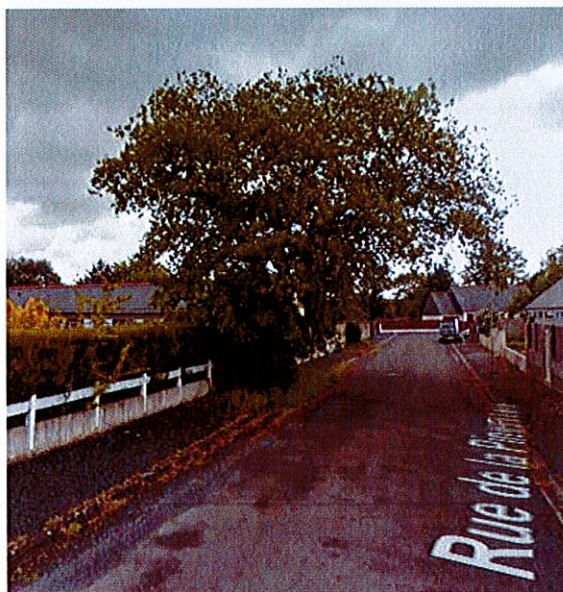
La commune souhaite ajouter cinq arbres supplémentaires au titre de l'article L123-1-5 (nouvellement L151-23). Ces arbres sont situés dans le centre-bourg.



- Rue de la Mésangère



- Rue centrale

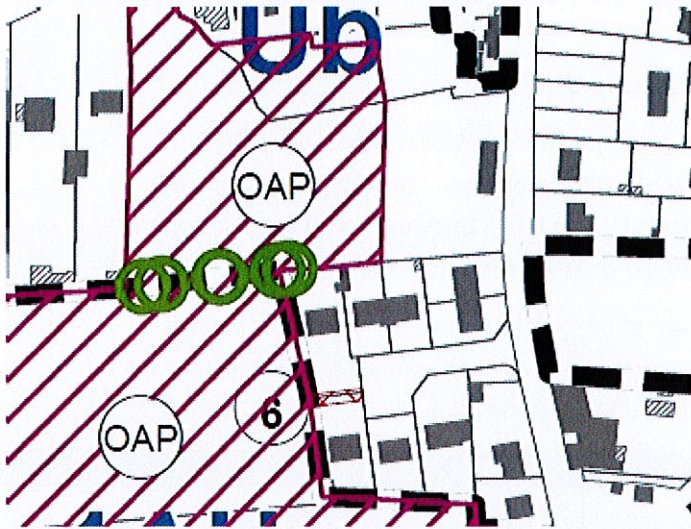


- Rue de la Pinsonnière

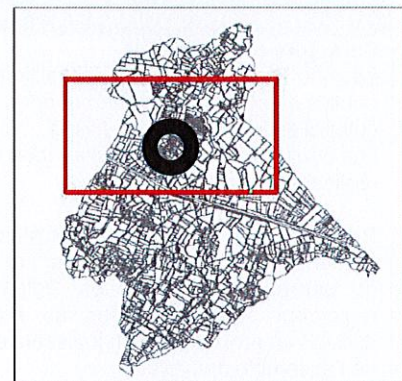
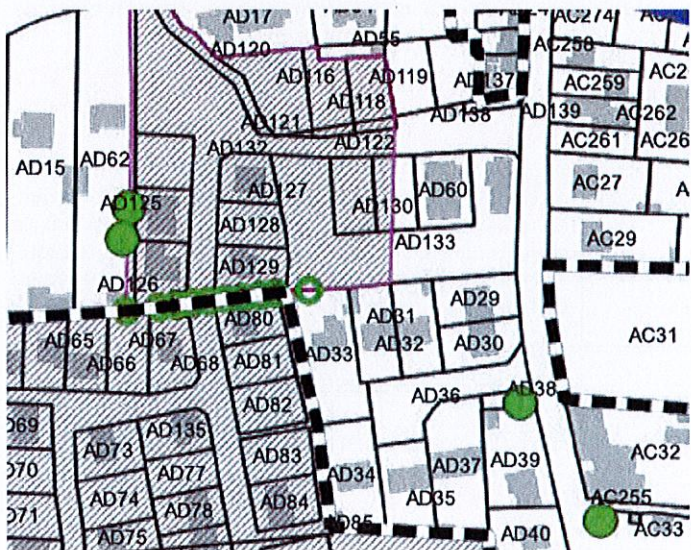
- Les deux autres arbres sont situés sur la parcelle AD 62, rue du Pressoir.



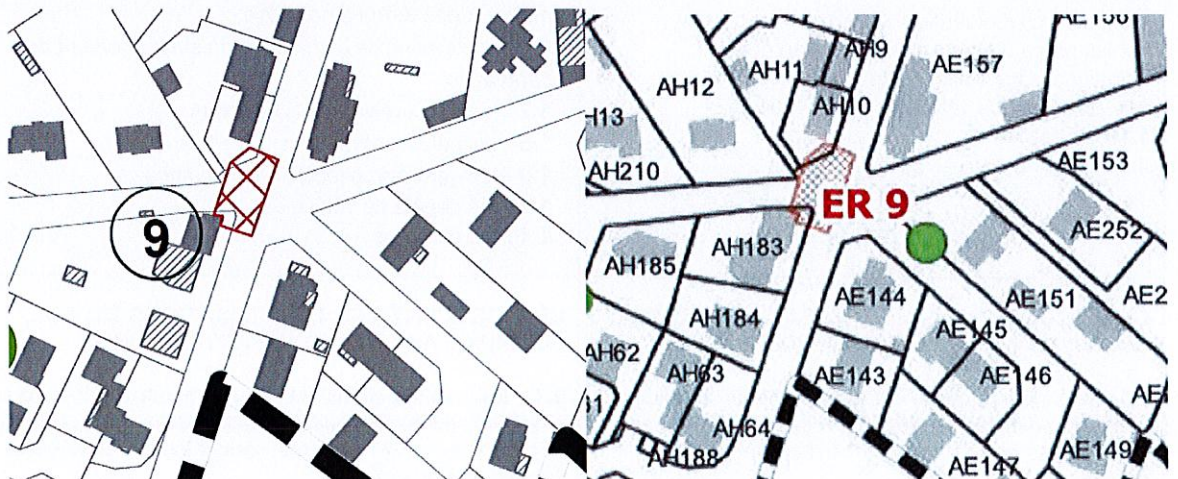
Règlement graphique avant modification :



Règlement graphique après modification :



Règlement graphique avant et après modification rue de la Pinsonnière :





## 6- Modification du règlement écrit

### Création d'un sous-secteur ULa dans la zone UL :

Afin de réserver la zone UL aux activités agricoles de stockages, un sous-secteur a été ajouté à la zone UL. Les dispositions règlementaires de la zone ULa reprendront celles de la zone A, à l'exception des articles UL1 et UL2 conditionnant l'occupation du sol à un usage de stockage d'engin et ou de matériel agricole.

Une attention particulière est apportée à la préservation de l'environnement existant, en préservant les haies remarquables et en préconisant des clôtures légères intégrées à l'environnement bocager de la zone ULa.

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p><b>Caractère de la zone UL</b>                      La zone UL est destinée à accueillir les équipements publics ou collectifs, d'intérêt général, les activités culturelles, sportives et de loisirs.                      Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.</p> <p><u>Rappel</u> : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.</p>	<p><b>Caractère de la zone UL</b>                      La zone UL est destinée à accueillir les équipements publics ou collectifs, d'intérêt général, les activités culturelles, sportives et de loisirs.                      Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.</p> <p style="color: red;"><b>Elle comprend un secteur ULa, correspondant à un secteur permettant la construction à destination de stockage de matériel et engins agricoles.</b></p> <p><u>Rappel</u> : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.</p>
<p><b>ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>1.1 les constructions à usage d'habitation, agricole, d'activités économiques                      1.2 les dépôts                      1.3 les installations classées pour la protection de l'environnement                      1.4 le stationnement de caravanes durant plus de 3 mois sur des terrains non bâtis                      1.5 les terrains de camping et de stationnement de caravanes                      1.6 les parcs résidentiels de loisirs                      1.7 les parcs d'attractions ouverts au public                      1.8 les garages collectifs de caravanes                      1.9 les dépôts de véhicules                      1.10 les carrières</p>	<p><b>ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>1.1 les constructions à usage d'habitation, d'activités économiques  <span style="color: red;">1.2 les constructions à usage agricole à l'exception des activités autorisées dans le secteur ULa</span>                      1.3 les dépôts                      1.4 les installations classées pour la protection de l'environnement                      1.5 le stationnement de caravanes durant plus de 3 mois sur des terrains non bâtis                      1.6 les terrains de camping et de stationnement de caravanes                      1.7 les parcs résidentiels de loisirs                      1.8 les parcs d'attractions ouverts au public                      1.9 les garages collectifs de caravanes                      1.10 les dépôts de véhicules                      1.11 les carrières</p>
<p><b>UL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</b></p> <p>2.1. les constructions et équipements publics ou collectifs, d'intérêt général, à condition qu'ils soient nécessaires aux activités éducatives, culturelles, sportives et de loisirs.</p>	<p><b>UL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</b></p> <p>2.1. les constructions et équipements publics ou collectifs, d'intérêt général, à condition qu'ils soient nécessaires aux activités éducatives, culturelles, sportives et de loisirs.</p>



<p><b>2.2.</b> les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des activités autorisées dans la zone.</p> <p><b>2.3.</b> tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou naturel (bois, haies,...), référencé comme tel aux documents graphiques sera soumis à une déclaration au titre de l'art. L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme</p>	<p><b>2.2.</b> les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des activités autorisées dans la zone.</p> <p><b>2.3.</b> tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou naturel (bois, haies,...), référencé comme tel aux documents graphiques sera soumis à une déclaration au titre de l'art. L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme</p> <p><b>2.4.</b> En secteur ULa, les bâtiments agricoles à condition qu'ils soient exclusivement destinés à un usage de stockage d'engin et/ou de matériel.</p>
<p><b>ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES</b></p> <p><b>6.1.</b> Les nus des façades des constructions doivent être implantés en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies.</p> <p><b>6.2.</b> Des implantations différentes sont possibles dans le cas suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente le recul doit être au minimum égal au recul de la construction existante,</li> <li>• lorsque le projet est nécessaire à l'exploitation ou à la gestion de la voirie ou des services publics. L'implantation sera autorisée à l'alignement ou à 1 m minimum.</li> <li>• lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile. L'implantation sera autorisée à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum.</li> </ul> <p><b>6.3.</b> De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.</p>	<p><b>ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES</b></p> <p><u>Dans la zone UL sauf secteur ULa :</u></p> <p><b>6.1.</b> Les nus des façades des constructions doivent être implantés en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies.</p> <p><b>6.2.</b> Des implantations différentes sont possibles dans le cas suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente le recul doit être au minimum égal au recul de la construction existante,</li> <li>• lorsque le projet est nécessaire à l'exploitation ou à la gestion de la voirie ou des services publics. L'implantation sera autorisée à l'alignement ou à 1 m minimum.</li> <li>• lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile. L'implantation sera autorisée à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum.</li> </ul> <p><b>6.3.</b> De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.</p> <p><u>Dans le secteur ULa :</u></p> <p><b>6.4.</b> Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la rue du Pressoir. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente sur l'unité foncière ou une unité foncière voisine, elle devra alors respecter le même alignement,</li> <li>• lorsque le projet concerne une mise aux normes des exploitations agricoles,</li> <li>• lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, l'implantation sera autorisée à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum.</li> <li>• lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation ou à la gestion de la voirie ou des services publics, l'implantation sera autorisée à l'alignement ou à 1 m minimum.</li> </ul>



<p><b>ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p>A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 3 m.</p> <p>De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.</p>	<p><b>ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p>A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 3 m.</p> <p><b>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent document et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.</b></p> <p>De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.</p>
<p><b>ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Pour les terrains de moins de 800 m<sup>2</sup>, le coefficient d'emprise au sol maximal est de 90%.  Pour les terrains de plus de 800 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol complémentaire sera de 20%. La formule à appliquer est : 720 + 20% x Surface totale du terrain</p> <p>Les projets d'intérêt public ou collectif ne sont pas soumis au respect de cette disposition.</p>	<p><b>ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Pour les terrains de moins de 800 m<sup>2</sup>, le coefficient d'emprise au sol maximal est de 90%.  Pour les terrains de plus de 800 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol complémentaire sera de 20%. La formule à appliquer est : 720 + 20% x Surface totale du terrain</p> <p>Les projets d'intérêt public ou collectif ne sont pas soumis au respect de cette disposition.</p> <p><b><u>Dans le secteur ULa</u> : non réglementé.</b></p>
<p><b>ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Non réglementé.</p>	<p><b>ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><b><u>A l'exception du secteur ULa</u> : non réglementé.</b></p> <p><b><u>Dans le secteur ULa</u> :</b>  La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.</p> <p><b>10.1. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7,00 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère.</b></p> <p><b>10.2. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.</b></p>
<p><b>ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR</b></p> <p>Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la simplicité et les proportions de leurs volumes</li> <li>• la qualité des matériaux</li> <li>• l'harmonie des couleurs □</li> </ul>	<p><b>ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR</b></p> <p><b>Dans toute la zone UL</b>, les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la simplicité et les proportions de leurs volumes</li> <li>• la qualité des matériaux</li> <li>• l'harmonie des couleurs</li> </ul> <p><b><u>Dans le secteur ULa</u> :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Les murs des constructions en agglomérés de ciment (parpaings) ou tout autre matériaux non destinés à rester à l'état brut, devront systématiquement être enduits et peints une fois leur édification achevée,</b></li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limite séparative, seront exclusivement constituées de haies doublées ou non d'un grillage permettant une intégration à l'environnement,</li> <li>• Les grillages tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article UL 6 doivent avoir une hauteur n'excédant pas 1,50 m,</li> <li>• Les grillages au-delà de la marge de recul ne doivent pas dépasser 2,00 m de hauteur.</li> </ul>
<p><b>ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES</b></p> <p>Ajout d'une règle spécifique au secteur ULa.</p>	<p><b>ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES</b></p> <p><u>Dans le secteur ULa uniquement :</u>  Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies de circulation.</p>
<p><b>ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b></p> <p>Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.</p> <p>Pour les terrains de plus de 1000 m<sup>2</sup>, 40% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.</p> <p>Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc., et les toitures végétalisées pourront être assimilées en surface de pleine terre.</p> <p>Dans le cas d'impossibilité technique, un dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales devra être mis en place</p>	<p><b>ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b></p> <p><u>Dans toute la zone UL :</u>  Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.</p> <p><u>Dans la zone UL à l'exception du secteur ULa :</u>  Pour les terrains de plus de 1000 m<sup>2</sup>, 40% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.</p> <p>Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc., et les toitures végétalisées pourront être assimilées en surface de pleine terre.</p> <p>Dans le cas d'impossibilité technique, un dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales devra être mis en place.</p> <p><u>Dans le secteur ULa :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les zones de stockage.</li> <li>- Les haies remarquables existantes repérées au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être préservées.</li> </ul>
<p><b>ARTICLE UL 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</b></p> <p>Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.</p>	<p><b>ARTICLE UL 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</b></p> <p>Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.</p> <p><u>Dans le secteur ULa : non réglementé.</u></p>



## **Les toitures :**

Les articles sur les toitures des constructions, notamment des annexes, doivent être précisés afin de faciliter le travail d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

### Ancienne rédaction :

#### 11.2.2. Construction d'annexes :

Les toitures des annexes réalisées en pente devront être réalisées en ardoise naturelle ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.  
Les annexes pourront avoir une toiture terrasse.

### Nouvelle rédaction :

#### 11.2.2. Construction d'annexes :

Les toitures des annexes réalisées en pente (**monopente ou double pentes**) devront être réalisées en ardoise naturelle ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.  
Les annexes pourront avoir une toiture terrasse.

**11.2.3. Pour toutes les constructions, l'emploi de la tôle ondulée est interdite.**

**Les zones Ua, Ub, Uc, 1AU, A et Ah sont concernées. La rédaction sera identique pour ces différentes zones.**

## **Pièces modifiées du PLU**

Règlement écrit :

- Dispositions générales,
- Dispositions des zones Ua, Ub, Uc, UL, 1AU, A et Ah.

Règlement graphique

OAP du Pressoir.