

PLAN LOCAL D'URBANISME

SAVENAY

Modification simplifiée n°4
Dossier de mise à disposition



PLAN LOCAL D'URBANISME SAVENAY

Modification simplifiée n°4

Liste des pièces

- 0- Pièces administratives
- 1- Notice explicative
- 2- Règlement écrit modifié
- 3- OAP

PLAN LOCAL D'URBANISME SAVENAY

Modification simplifiée n°4

0-Pièces administratives

Département de Loire-Atlantique	République Française
COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON 2, Bd de la Loire 44260 SAVENAY	Arrêté n° 22/2024 DIRECTION : AMENAGEMENT DE L'ESPACE SERVICE : URBANISME

**ARRETE PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAVENAY
(ANNULE ET REMPLACE L'ARRETE N°03/2024)**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L.5214-16 1°,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-36, L.153-41, L.153-45 et suivants, et R.153-20,

Vu le Schéma de cohérence territoriale de la métropole Nantes-Saint Nazaire approuvé le 19 décembre 2016,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Savenay approuvé le 27 juin 2013, modifié le 21 juin 2014, le 21 janvier 2015, le 21 septembre 2016, le 30 janvier 2020, le 17 décembre 2020, le 24 juin 2021, le 4 juillet 2022 et révisé le 30 janvier 2020, et mis à jour,

Vu la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par Déclaration de Projet approuvée le 17 Septembre 2014,

Considérant qu'il convient d'intégrer l'étude de stratégie communale de développement urbain et :

- de mettre à jour les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme de Savenay, notamment sur les secteurs de Prince Bois et l'Aumônerie,
- de faire évoluer le règlement écrit et le zonage afin de tenir compte de cette étude.

Considérant que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Elles ne relèvent pas de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme telle que définie à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme.

Considérant que les modifications envisagées ne sont pas de nature à :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Diminuer ces possibilités de construire,
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Considérant que les évolutions proposées relèvent de la procédure de modification simplifiée du PLU, en vertu des articles L.153-36, L.153-41 et L.153-45 du code de l'urbanisme.

ARRÊTE

Article 1

En application des dispositions du code de l'urbanisme et notamment des articles L.153-45 et suivants, la procédure de modification simplifiée n°4 du PLU de Savenay est engagée.

Article 2

L'objectif de la modification simplifiée n°4 du PLU de Savenay est d'intégrer l'étude de stratégie de développement urbain en cours de réalisation en mettant à jour les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme de Savenay, notamment sur les secteurs de Prince Bois et l'Aumônerie, et en faisant évoluer le règlement écrit et le zonage afin de tenir compte de cette étude.

Article 3

Le projet de modification simplifiée n°4 du PLU de Savenay et l'exposé des motifs seront mis à disposition du public pendant un mois, dans les conditions lui permettant de formuler ses observations. Les modalités de la mise à disposition feront l'objet d'une délibération du conseil communautaire spécifique.

Article 4

Le projet sera notifié à Monsieur le Préfet de Loire Atlantique ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L.132-7 et L.123-9 du Code de l'urbanisme, avant la mise à disposition au public.

Article 5

Le présent arrêté fera l'objet des mesures de publicité prévues aux articles R.153-20 à R.153-22 du code de l'urbanisme. Il sera affiché au siège de la Communauté de communes Estuaire et Sillon et à la mairie de Savenay durant un mois et mention de cet affichage sera publiée dans un journal diffusé dans le département. Il sera en outre publié au recueil des actes administratifs.

Fait à Savenay, le 03 septembre 2024



Le Président,

Rémy NICOLEAU

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

ACTE RENDU EXECUTOIRE

APRES TRANSMISSION EN PREFECTURE LE :

ET MISE EN LIGNE SUR LE SITE INTERNET DE LA CCES LE :

Le Président de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON
Rémy NICOLEAU

03 SEPT 2024

03 SEPT 2024

Département de Loire Atlantique	République Française
COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON	CONSEIL du 26 SEPTEMBRE 2024 Délibération n° 13_26-09-2024
2, Bd de la Loire – 44260 SAVENAY	Date de convocation : 20/09/2024 Lieu de la séance : BOUÉE Date de la séance : 26/09/2024
Présents : Messieurs : A. LE BORGNE, J.L THAUVIN, R. GUYON, D. GUILLE, T. GADAIS, P. MARTIN, P. BRIAND, J.P BLANC, R. NICOLEAU, F. MOREAU, P. CORBEL, J. TATARD Mesdames : M. GALLERAND, P. CORMERAIS, N. FLAURAUD, C. TRAMIER, M. LEJEUNE, H. COUTELLER, V. GAUTIER, C. SACHOT, E. LE QUENVEN, M. VANDEN BRUGGE, J. LERAY, I. LE BELLEGO, C. PETER	Nombre de membres en exercice : 36 Quorum = 19 Nombre de conseillers présents : 25 Procurations : 9 Absents : 2 Nombre de votants : 34
Absents excusés ayant donné procuration à : V. BARILLAU pouvoir à R. GUYON M. GUILLARD pouvoir à N. FLAURAUD S. PASCO pouvoir à P. MARTIN D. HARIOT pouvoir M. LEJEUNE Y. TAILLANDIER pouvoir à R. NICOLEAU A. FARCY pouvoir à C. SACHOT M. MÉZARD pouvoir à I. LE BELLEGO P. CHABAUD pouvoir à C. PETER S. HALLIEN-LANIO pouvoir à J. TATARD	Présidence : R. NICOLEAU Secrétaire de séance : T. GADAIS Rapporteur : C. TRAMIER
Absents excusés : S. MAURE A. JOGUET	

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAVENAY : DELIBERATION MODIFICATIVE RELATIVE AUX MODALITÉS DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Savenay a été approuvé le 27 juin 2013 et modifié le 21 juin 2014, le 21 janvier 2015, le 21 septembre 2016, le 30 janvier 2020, le 17 décembre 2020, le 24 juin 2021, le 4 juillet 2022 et révisé le 30 janvier 2020.

Le Président de la Communauté de communes Estuaire et Sillon a prescrit par arrêté du 25 janvier 2024 la modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Savenay.

Cette procédure a pour objectif d'intégrer l'étude de stratégie communale de développement urbain en mettant à jour les Orientations d'Aménagement et de

Programmation du Plan Local d'Urbanisme de Savenay, notamment sur les secteurs de Prince Bois et l'Aumônerie, et en faisant évoluer le zonage.

Après étude et par arrêté du 3 septembre 2024, l'objet de la modification simplifiée n°4 a été complété afin d'ajouter l'évolution du règlement écrit.

Les modalités de mise à disposition du public demeurent inchangées : le projet de modification sera mis à disposition du public pendant un mois en mairie de Savenay et sera notifié au Maire, au Préfet et aux personnes publiques associées. De plus, le public sera avisé par la publication d'une information sur le site internet de la Communauté de communes Estuaire et Sillon et de la commune de Savenay.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-36 et suivants et R.153-20,

Vu le Schéma de cohérence territoriale de la métropole Nantes-Saint Nazaire approuvé le 19 décembre 2016,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Savenay approuvé le 27 juin 2013, modifié le 21 juin 2014, le 21 janvier 2015, le 21 septembre 2016, le 30 janvier 2020, le 17 décembre 2020, le 24 juin 2021, le 4 juillet 2022 et révisé le 30 janvier 2020, et mis à jour,

Vu la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par Déclaration de Projet approuvée le 17 Septembre 2014,

Vu les arrêtés du Président en date du 25 janvier 2024 et 3 septembre 2024 prescrivant la modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Savenay,

Considérant que l'article L.153-47 du code de l'urbanisme prévoit que le projet de modification, l'exposé des motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à la disposition du public pendant un mois dans des conditions lui permettant de formuler ses observations et qu'il revient désormais au Conseil communautaire de préciser les modalités de cette mise à disposition,

Considérant qu'il convient de délibérer sur les modalités de cette mise à disposition du public,

CONCLUSION

Le Conseil communautaire décide par 31 voix pour et 3 abstentions (J. LERAY, J. TATARD et S. HALLIEN-LANIO) :

☛ DE DEFINIR les modalités de mise à disposition du public suivantes :

- Mise à disposition du projet de modification et, le cas échéant, des avis des personnes publiques associées, accompagnés d'un registre permettant au public de faire part de ses observations à la mairie de Savenay pendant une durée d'un mois,

- Publication des modalités de mise à disposition dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département, et affichage au siège de la Communauté de communes

Estuaire et Sillon et à la mairie de Savenay au moins huit jours avant le début de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée,

- Information du public sur le site internet de la commune de Savenay et de la Communauté de communes Estuaire et Sillon.

☛ D'AUTORISER le Président à accomplir toutes les formalités relatives à cette affaire.

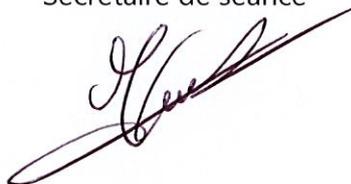
La présente délibération fera l'objet :

- 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 précitées. Elle peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nantes, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'une part et de sa publication, d'autre part.

Fait le 30 septembre 2024

Thierry GADAIS
Secrétaire de séance



Rémy NICOLEAU
Président



ACTE RENDU EXECUTOIRE

APRES TRANSMISSION EN PREFECTURE LE :

04 OCT 2024

ET PUBLICATION SUR LE SITE INTERNET DE LA CCES LE :

04 OCT 2024

Le Président de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON

Rémy NICOLEAU

PLAN LOCAL D'URBANISME SAVENAY

Modification simplifiée n°4

Notice explicative

PLU approuvé le 27 juin 2013

Modification n°1 approuvée le 21 juin 2014

Modification n°2 approuvée le 21 janvier 2015

Modification n°3 approuvée le 21 septembre 2016

Modification n°4 approuvée le 30 janvier 2020

Révision allégée approuvée le 30 janvier 2020

Modification simplifiée n°1 approuvée le 17 décembre 2020

Modification simplifiée n°2 approuvée le 24 juin 2021

Modification simplifiée n°3 approuvée le 4 juillet 2022

Modification simplifiée n°4 approuvée le XX XX XX

Modification simplifiée n°5 approuvée le 26 septembre 2024

Modification simplifiée n°6 approuvée le 26 septembre 2024

Table des matières

Rappel de la procédure	3
Le territoire	3
Cadre réglementaire	4
Procédure de modification	4
Présentation de la procédure	5
Objectifs	5
Justification de la modification	5
Le Bois des Amourettes	18
L'Aumônerie	20
Pièces modifiées du PLU	28

Rappel de la procédure

Le territoire

La commune de Savenay est membre de la Communauté de communes Estuaire et Sillon dans le département de la Loire-Atlantique. Le territoire communal est principalement occupé, outre son agglomération, par des zones naturelles et agricole, notamment d'élevage. Cet espace concerne le centre de la commune, avec le lac de la Vallée Mabile et le sud de la commune, constitué en partie de marais. Ces marais, d'une grande qualité écologique, sont d'ailleurs reconnus au titre du programme européen Natura 2000. Savenay a une évolution démographique soutenue et régulière et comptait 9 283 habitants en 2021 sur une superficie d'environ 26 km² pour une densité moyenne de 341,2 habitants par km².

Le territoire communal, d'une superficie de 2 600 hectares, est bordé par les communes de :

- Campbon,
- La Chapelle-Launay,
- Lavau-sur-Loire,
- Bouée,
- Fay de Bretagne,
- Bouvron,
- Malville.

Localisation de la commune :



Cadre réglementaire

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 Savenay dont la révision générale a été approuvée le 27 juin 2013. Les précédentes évolutions du document : modification n°1 le 21 juin 2014, modification n°2 le 21 janvier 2015, modification n°3 le 21 septembre 2016, modification n°4 le 30 janvier 2020, révision allégée le 30 janvier 2020, modification simplifiée n°1 le 17 décembre 2020, modification simplifiée n°2 le 24 juin 2021 et modification simplifiée n°3 le 04 juillet 2022.

Article L.153-36 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 L.153-37 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 L.153-40 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°4 du PLU a été prescrite le 25 janvier 2024 et complétée le 26 septembre 2024 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 1^{er} février 2024.

Elle sera notifiée aux Personnes Publiques Associées.

La mise à disposition du public se déroulera pendant 1 mois début 2025.

L'approbation de la modification simplifiée n°4 sera présentée au conseil communautaire courant 2025.

Présentation de la procédure

Objectifs

Dans le cadre de son étude de stratégie communale de développement urbain, la commune de Savenay souhaite :

- Mettre à jour les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme de Savenay, notamment par la création de deux OAP : les secteurs du bois des Amourettes et de l'Aumônerie,
- Faire évoluer le zonage et le règlement écrit afin de tenir compte de cette étude.

Justification de la modification

Savenay constitue une commune structurante du territoire d'Estuaire et Sillon et dispose d'objectifs de production de logements en adéquation avec son positionnement, le PLH imposait notamment la production de 482 logements sur la période 2019-2024 soit environ 80 logements par an en moyenne.

Estuaire et Sillon travaille de surcroît depuis 2021 à l'élaboration du premier PLU intercommunal dont le débat sur le PADD a eu lieu en septembre 2023. Il confirme le rôle de Savenay comme commune structurante par son positionnement historique sur le territoire, son positionnement géographique au cœur d'un nœud routier et ferroviaire et la présence de grands équipements publics structurants (écoles, lycées, etc.) et de commerces (centre-ville, zone de la Colleraye). A ce titre, Savenay et Saint-Etienne-de-Montluc doivent accueillir 45 % de la production de logements d'Estuaire et Sillon dont les projections se situent entre 2200 et 2600 logements entre 2025 et 2035. Savenay a donc pour objectif de produire entre 540 et 640 logements sur les 10 prochaines années. Ce rythme est légèrement inférieur à celui du PLH dont la révision sera lancée après l'approbation du PLUi.

L'analyse de la production sur Savenay sur les 5 dernières années permet de mettre en évidence un rythme de production qui répond aux objectifs du PLH, malgré le retard constaté sur certains projets (contexte économique, recours, etc.). En effet, de 2017 à 2022, 458 logements (dont une cinquantaine à destination de publics spécifiques : personnes âgées, personnes handicapées, jeunes travailleurs) ont été produits soit environ 97 logements par an. En revanche, cette production a été portée à 45 % par de la maison individuelle (206 logements sur 458). Or, les besoins de la commune portent sur du locatif, des petits et moyens logements (T1/T2/T3) pour héberger des personnes âgées en centre-ville, des jeunes couples, des jeunes, des familles monoparentales, et du locatif social. L'étude des profils des demandeurs de logements sociaux enregistrée au 1^{er} janvier 2022 sur Estuaire et Sillon indique que 39 % des demandeurs sont des personnes seules et 35 % des familles monoparentales. Le parc de logements ne permet pas aujourd'hui de répondre à cette demande, et la production de logements neufs ne permet pas de diversifier suffisamment le parc de logement.

En parallèle, Savenay a travaillé en 2021-2022 à l'élaboration d'une stratégie de centre-ville dans le cadre de la démarche « Petite ville de demain ». Cette étude a permis de travailler finement sur :

- l'évolution des espaces publics et la programmation d'équipements publics,

- les mobilités piétonnes dans le centre-ville.

Elle se traduit d'ailleurs concrètement dans les travaux en cours sur le centre-ville et l'évolution des halles et de la médiathèque.

En revanche, le plan guide n'avait pas permis de poser une réflexion sur :

- la programmation en matière d'habitat,

- les principes d'aménagement urbain des quartiers situés en dehors du centre-ville.

Une étude urbaine a donc été confiée à l'agence d'urbanisme de la région nazairienne en 2023 pour guider la commune dans sa stratégie de développement urbain à court, moyen et long termes.

Cette étude avait donc pour objectif de poursuivre le travail du plan guide mais aussi :

- d'anticiper la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette,

- de définir localement les objectifs de développement et les besoins en matière d'habitat, d'économie, d'équipements,

- d'identifier les outils à mobiliser dans le cadre du futur PLUi.

Les objectifs de la loi Climat et Résilience

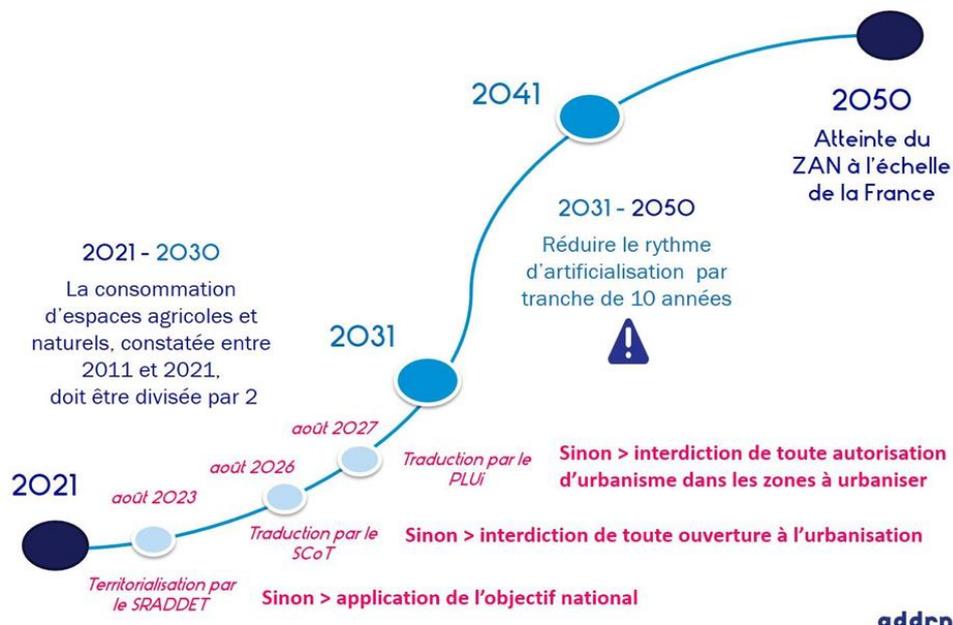
La loi Climat et Résilience votée en août 2022 pose le principe de Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050. Elle définit également une trajectoire pour atteindre cet objectif :

- Une réduction de – 50% de la consommation d'espace entre 2021 et 2031 au regard de la consommation réalisée entre 2011 et 2021,
- Une réduction de l'artificialisation des sols de 2031 à 2041 puis de 2041 à 2050 pour atteindre le zéro artificialisation net.

En outre, elle fixe des contraintes en cas de non traduction de ces objectifs dans les documents d'urbanisme (voir schéma ci-dessous).

la loi Climat & Résilience

définir une trajectoire de sobriété foncière pour atteindre le ZAN



Ce nouveau principe de l'aménagement du territoire pose de forts enjeux pour les collectivités et impose des nouveaux modes de faire :

- modifier le mode de production de la ville qui reposait en grande partie sur les extensions urbaines et l'artificialisation des terres agricoles, naturelles et forestières,
- mobiliser davantage et en priorité le renouvellement urbain et la densification des espaces déjà bâtis,
- favoriser la mixité d'usages, la réversibilité des bâtis.

Savenay a donc souhaité anticiper ces effets et disposer d'une stratégie claire à court, moyen et long termes pour répondre à ces enjeux et concilier accueil de population, développement économique, développement d'équipements publics et préservation de ses espaces agricoles et naturels.

Définir les objectifs et capacité de développement de Savenay

Comme exposé plus haut, Savenay a pour objectif de produire environ 60 à 80 logements par an au regard du PLH et des orientations débattues dans le cadre du PADD du PLUi.

En cohérence avec sa stratégie communale de renforcement et de priorisation du centre-ville, la commune de Savenay souhaite favoriser la production de logements au sein des espaces déjà urbanisés et à proximité du centre-ville.

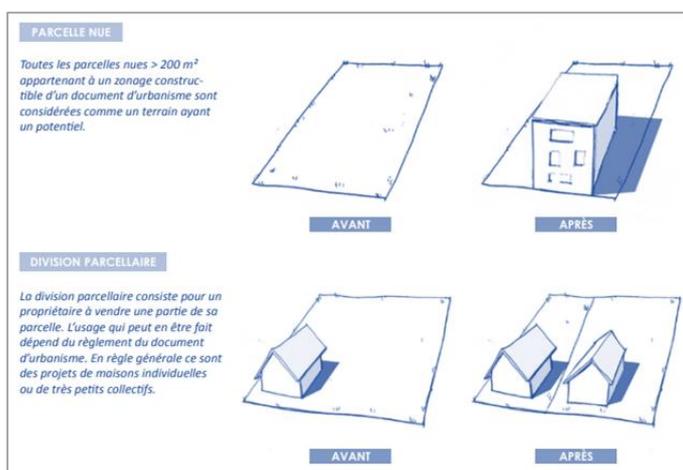
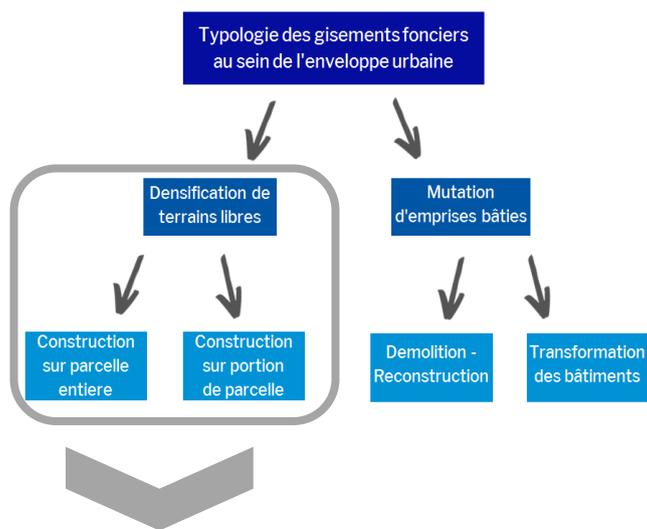
Aussi, l'étude a d'abord cherché à identifier les capacités des espaces déjà urbanisés, qui permet de répondre également à l'obligation légale fixée par l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme.

→ L'analyse des capacités de développement au sein des espaces déjà urbanisés

Dans le cadre des nombreuses études menées en planification et en projet urbain, l'addrn a développé une méthodologie semi-automatisée permettant de recenser le potentiel foncier

nu pour de l'habitat sur les territoires. En revanche, cette méthodologie ne permet pas d'identifier de façon précise les gisements en renouvellement urbain (par changement d'affectation, extension ou démolition / reconstruction). Le traitement de mutation des emprises bâties s'est donc appuyé sur un travail de terrain et de repérage précis avec les élus.

La méthodologie automatisée permet donc d'identifier les parcelles libres de constructions, mais aussi le potentiel de divisions foncières de terrains déjà bâtis. Elle met en évidence les parcelles qui pourraient être potentiellement mobilisées pour des opérations d'ensemble, mais aussi le potentiel de densification spontanée (notamment le phénomène BIMBY par la division foncière), qui reste plus aléatoire et plus difficile à anticiper.



La délimitation de l'échelle d'analyse

Dans un premier temps, l'objectif est de définir un périmètre d'analyse des gisements fonciers. L'enveloppe urbaine est tracée géomatiquement à partir d'un buffer de 30 mètres autour de l'ensemble des bâtis en dur supérieur à 20m².

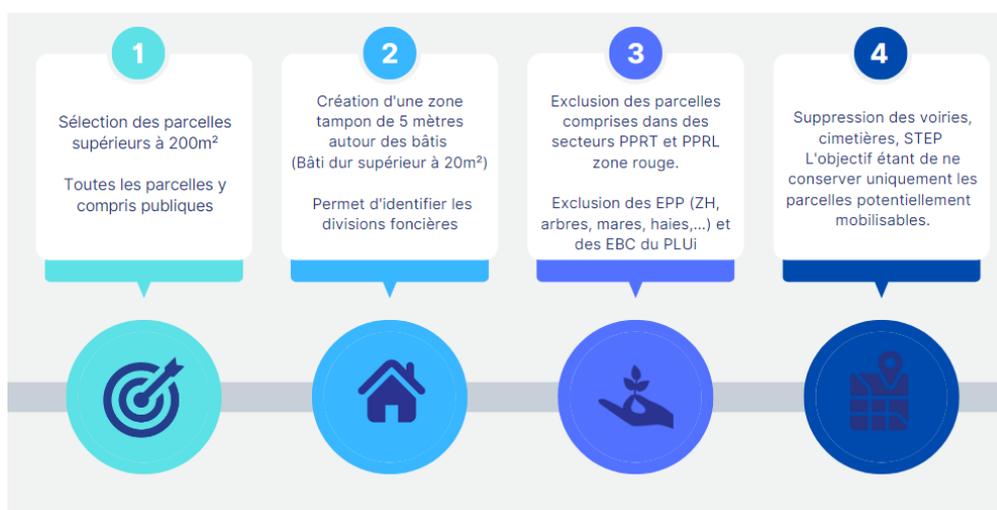
Ensuite, l'intention est d'exclure les zones d'urbanisations comportant moins de 20 constructions. Cela correspond à écarter de l'analyse les hameaux trop faiblement urbanisés et les bâtis isolés ne pouvant faire l'objet d'une densification au regard des règles d'urbanisme. La norme de 20 constructions est issue de l'analyse des contentieux d'urbanisme des tribunaux administratifs et du conseil d'Etat mais aussi la prise en compte de l'histoire du territoire. Pour finir, une vérification manuelle est réalisée afin de s'assurer que les hameaux et villages conservés peuvent bien être densifiés au regard du Scot.

Les traitements géomatiques

À partir des données mobilisées, un premier travail de nettoyage est nécessaire. Les données mobilisées ne permettent pas d'obtenir immédiatement les parcelles pouvant réellement muter. Un travail d'analyse est nécessaire pour écarter des parcelles non pertinentes telles que les parcelles de moins de 200 m² qui n'ont pas été retenues au regard des dynamiques de constructions passées et de la complexité d'aménagement de ces gisements de petites superficies. Cependant, si ceux-ci ne sont pas comptabilisés, il est possible qu'à la marge certains d'entre eux fassent l'objet d'une opération de densification dans la temporalité du PLUi.

Cette étape a également permis d'analyser plus finement les gisements identifiés en fonction de leur environnement afin de supprimer les parcelles qui présentent des enjeux de protection (zones humides, arbres, mares, haies, EBC), de risques naturelles (PPRL, PPRI) et de risques technologiques (PPRT).

Enfin certaines anomalies matérielles ont été corrigées avec la suppression de parcelles occupées par des voiries, des cimetières ou encore des stations d'épurations. L'objectif étant de conserver uniquement les parcelles potentiellement mobilisables. Des croisements ont également été réalisés à partir des données des autorisations du droit du sol (demandes de permis de construire et divisions parcellaires délivrés) afin de supprimer les parcelles d'ores et déjà mobilisées.



L'analyse qualitative

Pour affiner ce recensement et lui donner un caractère plus réaliste, celui-ci a été complété par un travail de photo-interprétation permettant de vérifier manuellement les gisements générés automatiquement par la méthode SIG. Elle s'est appuyée sur une **analyse par photo-interprétation**. Les gisements sont annotés puis structurés en **3 familles adaptées au territoire d'étude**.

1. Les « **fonciers nus supérieurs à 200m²** » sont des potentiels fonciers dépourvus de toutes contraintes réglementaires, techniques et environnementales. Ce potentiel se distingue en deux groupes : les dents creuses et les divisions foncières.
2. Les potentiels fonciers qui sont des équipements publics (**cours d'écoles** ou des équipements sportifs tels que des **terrains de foot**) ainsi que les parcs et les parkings sont catégorisés à part. Ces 3 catégories sont des espaces non bâtis qui peuvent représenter des potentiels fonciers cependant, ils sont dans l'état actuel destiné à un **autre usage**. Il revient donc à la commune de les mobiliser ou non au cas par cas.
3. Certains gisements peuvent être soumis à différentes contraintes techniques. Ils sont alors exclus lorsqu'une piscine enterrée¹ est repérée sur le terrain, que la forme du gisement n'est pas mobilisable (forme géométrique qui rend irréalisable une opération) ou que l'accès n'est pas possible.

Enfin, cette étape de photo-interprétation permet de relever les parcelles bâties pouvant faire l'objet d'une division, les groupements de parcelles contiguës et de propriétaires différents pouvant faire l'objet d'une densification commune, les cœurs d'îlot aménageables. Certaines parcelles recensées peuvent également être bâties en cas de présence d'un simple bâti léger, d'un bâtiment vacant, dégradé ou à l'état de ruine.

Pour parfaire ce travail d'analyse via photo-interprétation, il a été indispensable de s'appuyer sur les connaissances terrains des communes qui ont permis d'agrémenter de manière qualitative et factuelle cette analyse. Ce travail a également été complété ponctuellement par une vérification de terrain effectué. Ces données terrains ont pu être recoupés avec les données automatisées du SIG.

L'analyse quantitative

La dernière étape a consisté à établir une quantification du potentiel de logement de l'ensemble des gisements. Pour prendre en compte le contexte urbain et paysager de chaque gisement et ne pas proposer une quantification théorique, la densité de logement par hectare de chaque tissu urbain de la commune a été calculée.

¹ À partir de la photo-interprétation, une piscine de forme rectangulaire est considérée comme enterrée. À contrario, une piscine de forme ronde est considérée comme hors-sol.

Dans chaque tissu exposé ci-dessus, la densité réelle a été examinée pour chaque polygone SIG en fonction de son appartenance à une forme urbaine, afin de calculer un potentiel se rapprochant le plus possible du tissu environnant.

Le calcul s'opère de la façon suivante :

- Nombre de logements présents dans le polygone « tissu urbain » / Superficie du polygone «tissu urbain» à l'hectare = Densité de logement à l'hectare au sein du polygone « tissu urbain»
- Exemple : 5 logements/0,8 hectare = 6,5 logements par hectare. Le polygone analysé présente une densité de 6,5 logements par hectare.

À partir de cette analyse, pour chaque gisement identifié, le potentiel est calculé à partir de la densité du polygone dans lequel il se trouve. Par principe, un potentiel minimum d'un logement est appliqué pour chaque gisement. Pour obtenir le nombre de logements potentiellement constructibles, le calcul s'établit comme suit :

- Densité de logement à l'hectare du polygone dans lequel se trouve le gisement X Superficie du gisement à l'hectare = Nombre de logements potentiels.
- Exemple : 29 logements/ha X 3,8 ha = 110,2 logements potentiels.

Cette méthode de calcul constitue une première approche pour permettre de quantifier un potentiel minimum. En effet, la densité d'un espace sera mécaniquement renforcée si le polygone identifié est urbanisé. Aussi, le fait de s'appuyer sur la densité du tissu urbain dans lequel le gisement se situe conduit à minorer les capacités futures. Néanmoins, elle offre une première analyse importante pour définir les capacités théoriques de production en densification spontanée et donc la stratégie foncière de la collectivité.

La capacité théorique de mutation et de densification sur Savenay

Ce travail a permis d'identifier les capacités suivantes :

dents creuses		division foncière	
Surface (ha)	Nbr de logements théorique	Surface (ha)	Nbr de logements théorique
2,16	26	46,15	234
Dont en centre-ville ² : 1,3	Dont en centre-ville : 16	Dont en centre-ville : 25	Dont en centre-ville : 173

Ces chiffres constituent une capacité théorique, qui ne peut être retenue dans sa globalité puisque peu réaliste. En effet, l'ensemble de ces parcelles constituent des fonciers privés, souvent des fonds de jardins, des espaces libres, des espaces partiellement boisés.

Afin de déterminer une trajectoire de mobilisation et identifier les besoins de productions par la collectivité (opérations publics, secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, zones AU), un coefficient de mobilisation est appliqué au potentiel théorique. Pour les dents creuses, ce coefficient est de 80% puisqu'elles constituent des fonciers plus

² Ici le centre-ville désigne l'ensemble des espaces déjà urbanisés de l'enveloppe urbaine du centre-ville. Sont donc exclus les villages, hameaux et écarts.

facilement mobilisables car elles ne nécessitent pas de restructuration parcellaire, elles sont accessibles directement sur rue et font moins l'objet de rétention. En revanche, les secteurs de division foncière sont ceux susceptibles de faire l'objet d'une forte rétention foncière pour les raisons évoquées plus haut. Un coefficient de mobilisation de 30% est donc appliqué.

Au total en appliquant ces coefficients, les capacités théoriques en densification spontanée seraient de 11 logements en dents creuses et 51 logements en divisions foncières à l'horizon 10 ans.

Au total, cela représenterait 62 logements au sein du tissu urbanisé du centre-ville.

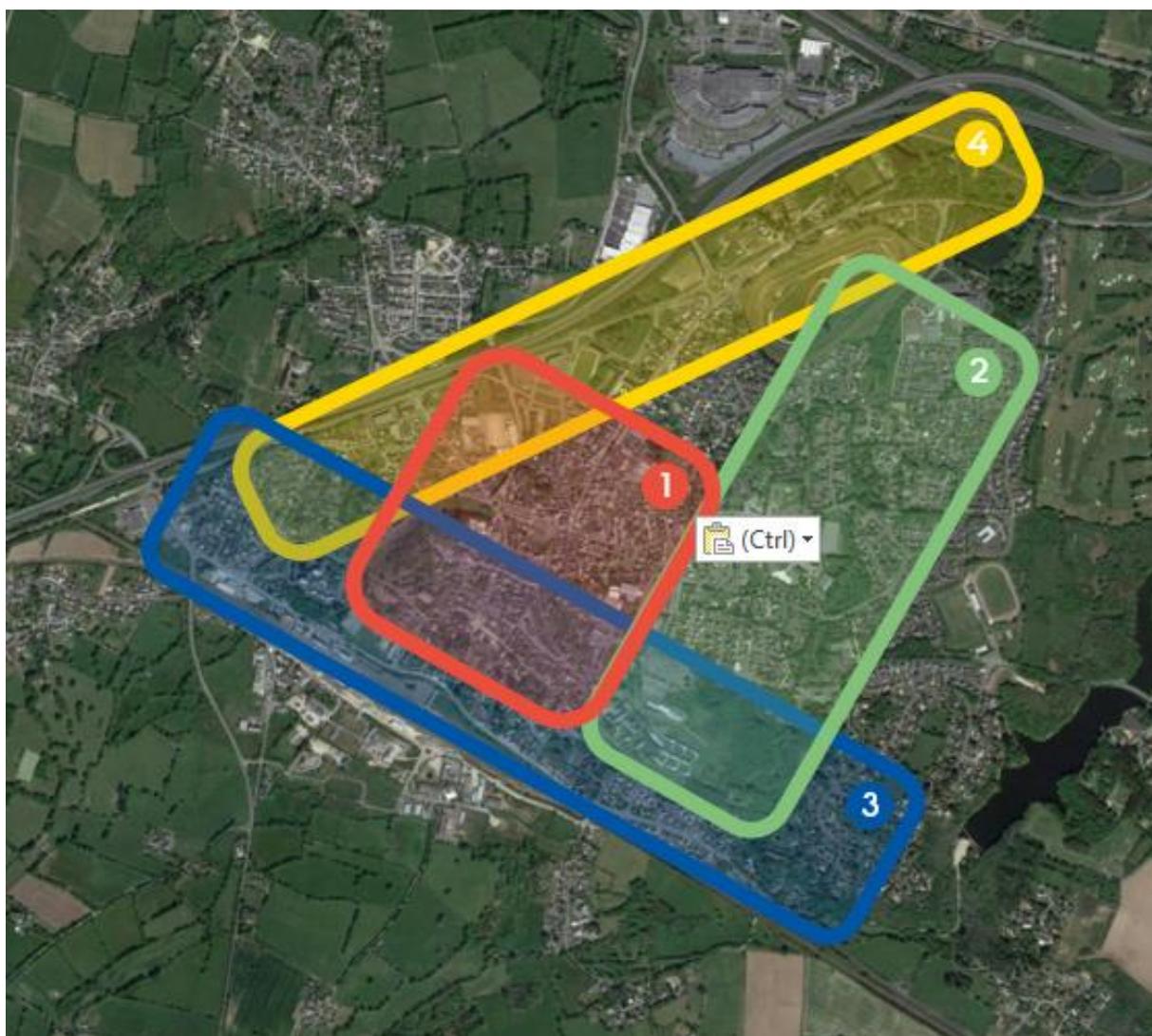
Cette analyse a donc permis de mettre en exergue la nécessité de trouver d'autres sites de projets au sein d'espaces urbanisés pour répondre aux objectifs du PLH à court terme avant l'approbation du PLUi, prévu au 1^{er} trimestre 2026, les capacités en densification spontanée ne permettant pas d'envisager une réponse immédiate aux besoins que ce soit en termes de volumes et de typologies.

Définir les sites de projets pour produire du logement

En complément de la capacité en densification spontanée, l'étude urbaine a donc cherché à identifier des secteurs en renouvellement urbain incluant des bâtis, logements vacants, friches, etc. pouvant faire l'objet d'une mutation et de déterminer les perspectives de mutation dans le temps : court, moyen, long termes.

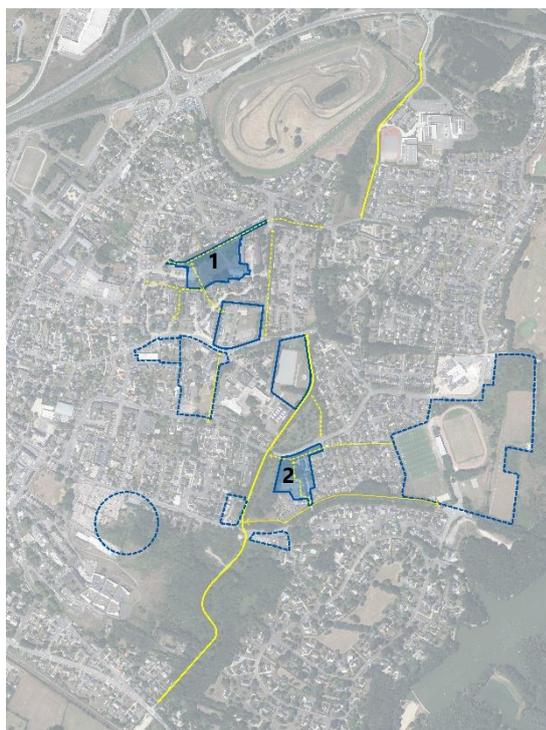
4 grands secteurs d'étude ont été analysés :

1. Le centre-ville resserré de la rue Léon Blum au boulevard de la Loire et de la vallée à l'ouest, au parc de la Soubretière à l'est.
2. La vallée des Soupirs.
3. Le quartier de la Gare (autour du boulevard Pasteur).
4. La frange ouest de l'hippodrome au Sablière

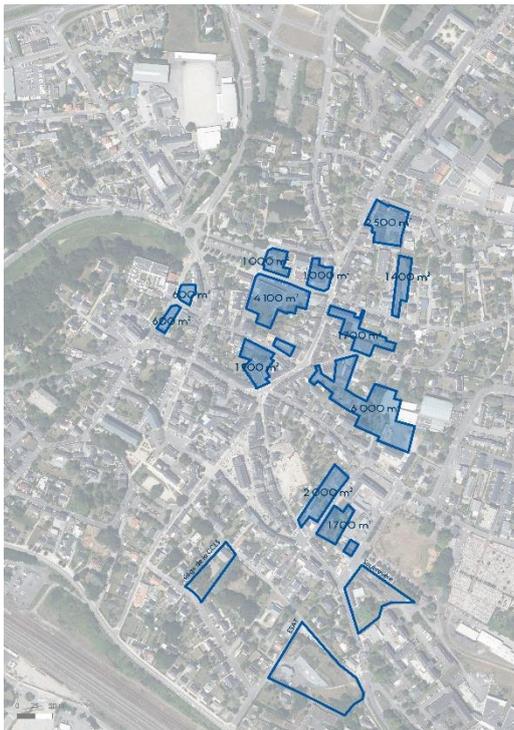


Cartographie des grands secteurs géographiques

Le travail d'analyse des 4 grands secteurs géographiques a permis d'identifier des secteurs de renouvellement urbain à enjeu fort disposant de capacités de production de logements sur les secteurs de la vallée des soupirs et du centre-ville resserré.



Sites étudiés sur la vallée des Soupirs



Sites étudiés dans le centre-ville

Au regard des enjeux de production de logements à court et moyen termes, des besoins de diversification des typologies de logements, deux sites préférentiels sont apparus pour développer des opérations d'habitat :

1. Le Bois des Amourettes
2. L'Aumônerie

Ces deux secteurs offrent l'avantage d'être :

- maîtrisés par la collectivité et donc de pouvoir faire l'objet d'un encadrement sur la typologie de logements et sur la qualité d'habiter,
- situés à proximité d'équipements scolaires et sportifs,
- situés à proximité d'espaces de nature et récréatifs,
- situés à moins d'1 km du centre-ville,
- de ne pas consommer d'espaces agricoles et naturels.

Les autres secteurs analysés font l'objet de fortes complexités :

- foncières (multipropriété et rétention),
- restructuration urbaine à programmer à long terme (déplacements d'équipements, activités encore en cours),
- enjeux environnementaux (analyse zones humides).

Leur mise en œuvre devrait s'opérer à long ou très long terme, incompatible avec les enjeux de productions de logements à court et moyen terme de Savenay.

Les besoins d'évolution du PLU sur les deux sites de projet

- Le bois des amourettes

Le secteur est classé au PLU en vigueur en zone Ub, identifiée comme une zone « *opposée à celui de la zone UA : implantations des bâtiments en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important, vocation quasi-exclusive d'habitat, volumes bâtis moins importants* ».

Or, les objectifs identifiés pour ce secteur de projet sont :

- Permettre la diversification de l'offre de logements de la commune ;
- Valoriser l'identité architecturale et paysagère du quartier par une opération respectueuse de cet environnement et vertueuse ;
- Préserver le maillage piéton existant du quartier ;
- Assurer une insertion urbaine respectueuse du voisinage ;
- Préserver la trame arborée, en particulier les sujets de haute tige des essences identitaires du quartier et compléter cette trame végétale au sein de l'opération.

Au regard de ces objectifs, les règles de la zone Ub permettent difficilement d'y répondre. En effet, les hauteurs sont limitées à 6 mètres à l'égout du toit, ce qui rend difficilement réalisable des logements de type collectifs. Or, pour pouvoir préserver au maximum des espaces perméables et des espaces publics arborés, il convient de privilégier une densification en hauteur, en R+2/R+3. De plus, les qualités paysagères du site avec la présence de grands arbres permettent d'envisager aisément ce type de hauteur sur le site, limitant les impacts et vis-à-vis pour les quartiers alentours.

De même, les normes de stationnement qui imposent 2 places par logement apparaissent peu compatibles avec cet objectif de préservation d'espaces perméables et arborés. La proximité avec les équipements scolaires, sportifs et le centre-ville constitue également une opportunité pour privilégier les modes actifs sur ce site, en lien avec la politique de mobilité portée par Estuaire et Sillon et la commune de Savenay. Les règles de stationnement doivent donc être adaptées aux besoins réels des futurs habitants et les enjeux de mobilités actives.

Enfin, le secteur n'est pas couvert au PLU par une OAP. Afin de garantir l'atteinte des objectifs précités, la commune souhaite donc encadrer ce secteur par une OAP.

- L'Aumônerie

En plus de la zone Ub, le secteur est classé au PLU en vigueur en partie en zone UL « *destinée à recevoir des équipements collectifs, notamment des constructions et installations liées et nécessaires à l'exercice des activités sportives, culturelles, de loisirs et touristiques* ».

La vocation de la zone ne correspond plus au projet envisagé sur ce secteur pour lequel l'objectif principal est d'accueillir une opération d'habitat. Or, le règlement actuel interdit les habitations hormis celles liées au gardiennage des équipements autorisés dans la zone.

La future opération devra également répondre aux objectifs suivants :

- Optimiser le foncier et diversifier l' offre de logements à proximité des services et équipements du centre-ville par un projet de renouvellement urbain ;
- Développer de l' habitat bénéficiant d' un contexte paysager qualitatif ;
- Préserver la trame arborée, en particulier les sujets de haute tige et les essences de boisements humides en lisière Ouest et compléter cette trame végétale au sein et en lisières de l' opération ;
- Préserver les éléments de patrimoine qui participent à la qualité urbaine du lieu.

Au-delà de la vocation de la zone, les autres règles du PLU ne permettent pas de répondre à ces objectifs. Les règles d'implantation ne sont pas adaptées à une vocation résidentielle puisqu'elles imposent des reculs et retraits importants liés à une configuration de zone accueillant de grands équipements publics.

Les normes de stationnement qui imposent 2 places par logement apparaissent peu compatibles avec cet objectif de préservation d'espaces perméables et arborés. La proximité avec les équipements scolaires, sportifs et le centre-ville constitue également une opportunité pour privilégier les modes actifs sur ce site, en lien avec la politique de mobilité portée par Estuaire et Sillon et la commune de Savenay. Les règles de stationnement doivent donc être adaptées aux besoins réels des futurs habitants et les enjeux de mobilités actives.

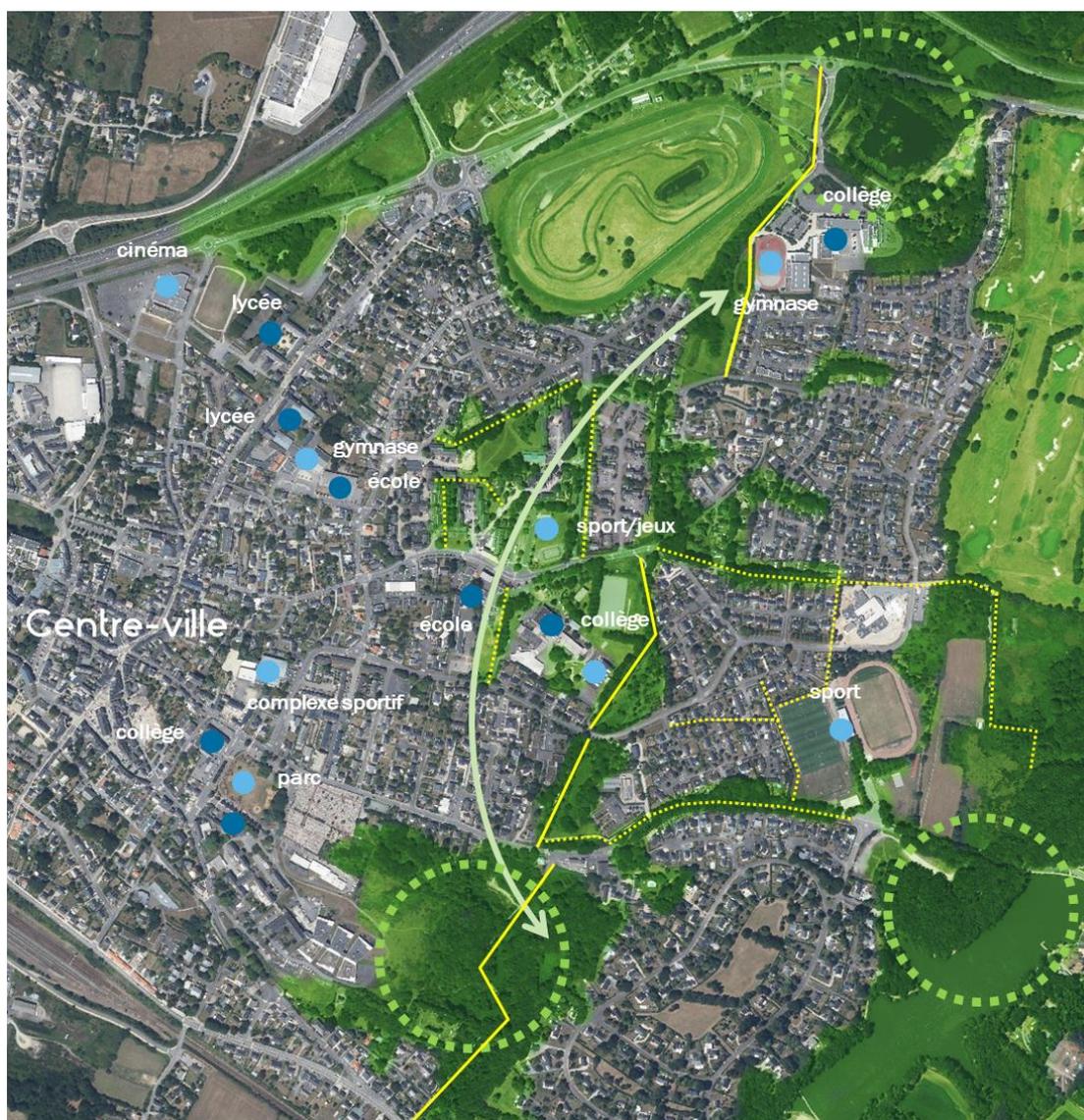
Enfin, le secteur n'est pas couvert au PLU par une OAP. Afin de garantir l'atteinte des objectifs précités, la commune souhaite donc encadrer ce secteur par une OAP.

1. Modification des OAP

Les deux sites de projets sont situés à proximité de la vallée des soupirs qui constitue une continuité paysagère significative aux portes du centre-ville. La trame boisée et hydraulique de la vallée relie deux espaces boisés au nord et au sud de la commune. Elle est également relativement proche de l'espace naturel du lac de Savenay.

Ils bénéficient également de la proximité avec le centre-ville par les modes actifs, que ce soit à pied ou à vélo, ainsi que de la proximité des équipements du quotidien : équipements scolaires, sportifs et loisirs.

En ce sens ils constituent des fonciers stratégiques pour la collectivité.



Des sites de projets à la situation géographique stratégique

Le Bois des Amourettes

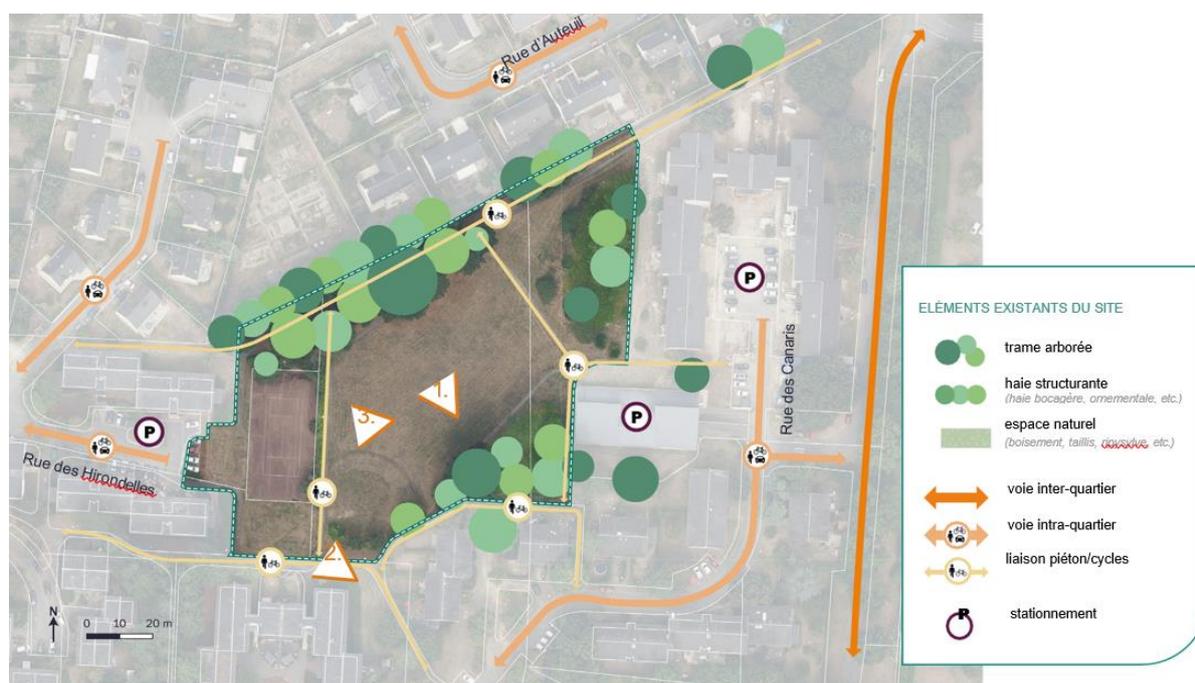
Présentation du site

Le site d'une superficie d'environ 1 ha est situé proximité immédiate de grands équipements (scolaires et sportifs), à moins de 800 m du centre-ville, à moins de 1,5 km de la gare ferroviaire et à moins de 700 mètres de la gare routière.

Il est constitué d'une grande prairie enherbée et enclavée en cœur d'îlot, marquée sur ses pourtours d'éléments paysagers qualitatifs :

- au nord, une haie bocagère et des grands sujets bordent la limite avec le tissu pavillonnaire,
- à l'est et au sud, des buttes plantées génère une limite paysagère avec les collectifs.

De manière générale, le quartier est marqué par une architecture singulière, composée de maisons groupées et de petits collectifs (R+1,5+C) rappelant de petits chalets. Cette architecture est accompagnée de grands conifères dans les espaces publics attenants.



Présentation du site

Pour rappel les objectifs de la future opération seront de :

- Permettre la diversification de l'offre de logements de la commune ;
- Valoriser l'identité architecturale et paysagère du quartier par une opération respectueuse de cet environnement et vertueuse ;
- Préserver le maillage piéton existant du quartier ;
- Assurer une insertion urbaine respectueuse du voisinage ;

- Préserver la trame arborée, en particulier les sujets de haute tige des essences identitaires du quartier et du bocage et compléter cette trame végétale au sein de l'opération.

Les principes d'aménagement du site

Desserte

Il est demandé que le site soit desservi sur la partie Ouest, depuis la rue des Hirondelles et qu'un stationnement paysager soit implanté en entrée de site pour permettre le développement d'un quartier apaisé et libre de circulation.

Il est également attendu que le projet participe au développement du maillage cycles et piétons du quartier et notamment développer des cheminements vers les itinéraires existants pour désenclaver la clairière et s'appuyer sur les aménités du quartier (les potagers associatifs au nord, le maillage existant traversant le quartier résidentiel au Sud et menant aux équipements scolaires, et la rue des Canaris à l'Est).

Intégration urbaine et paysagère

En matière paysagère et urbaine, il est attendu que le futur projet préserve la trame arborée existante identifiée et la valorise.

Le projet devra donc valoriser les deux buttes plantées existantes comme éléments rendant service à la biodiversité et au voisinage pour la préservation de leur intimité.

La clairière devra être préservée comme élément de convivialité et de respiration à l'échelle du quartier. Elle devra ainsi s'inscrire dans une dynamique du bien vivre ensemble et de lieu de partage. Son aménagement devra permettre son appropriation par l'ensemble des habitants du quartier.

La haie bocagère devra être conservée et mis en scène avec notamment les sujets de haute tige au nord du site.

Eléments de programmation

Au regard des qualités du site, il est attendu une opération d'habitat de 40 logements collectifs minimum. L'opération devra aussi intégrer un minimum de 25 % de logement locatif social pour répondre aux besoins en logements de Savenay exprimés plus haut.

L'ensemble de ces éléments seront également traduits sous forme de schéma au sein de l'OAP pour les spatialiser sur le site de projet.

L'Aumônerie

Présentation du site

Le site d'une superficie d'environ 9000 m² se situe à l'Est du centre-ville est partiellement bâti (serres horticoles et d'anciens bâtis agricoles). Le site est desservi au nord par l'avenue de l'Aumônerie et au sud par la route du Lac.

L'Aumônerie bénéficie d'un cadre paysager qualitatif par son inscription dans le relief de la Vallée des Soupirs, support d'un maillage piéton qui relie le site aux équipements scolaires et sportifs, et dont les boisements qualifient la lisière ouest.

Il est à noter la présence d'éléments patrimoniaux, constitués par les anciens bâtis agricoles situés au nord du site et qui participent au charme du lieu : four, granges, habitation, etc.



Présentation du site

Pour rappel les objectifs de la future opération seront les suivants :

- Optimiser le foncier et diversifier l'offre de logements à proximité des services et équipements du centre-ville par un projet de renouvellement urbain ;
- Développer de l'habitat bénéficiant d'un contexte paysager qualitatif ;
- Préserver la trame arborée, en particulier les sujets de haute tige et les essences de boisements humides en lisière ouest et compléter cette trame végétale au sein et en lisières de l'opération ;
- Préserver les éléments de patrimoine qui participent la qualité urbaine du lieu.

Les principes d'aménagement du site

Desserte

Au regard de la configuration du site, il est attendu que sa desserte soit traversante selon un axe Nord-Sud en s'appuyant potentiellement sur un nouvel accès depuis la rue de l'Aumônerie.

L'enjeu est d'assurer un quartier apaisé, aussi le positionnement la nouvelle desserte devra y répondre et favoriser la mise en place de stationnement mutualisé. Il est attendu une voirie qui permette le partage de l'espace et favorise le ralentissement des circulations motorisées.

Intégration paysagère et urbaine

Comme exposé plus haut, le site de projet bénéficie d'un environnement paysagé et boisé de grande qualité qu'il faudra préserver notamment les sujets de haute tige. En lien avec l'histoire du site et de la commune, les éléments de patrimoine (bâtis, puits) et les murets traditionnels devront être conservés.

De plus, pour garantir la préservation de l'esprit « hameaux », il est attendu que le futur projet propose des volumétries bâties et des matérialités en cohérence avec le caractère patrimonial et naturel du hameau, ménage un espace de convivialité au sein du quartier au contact des éléments à préserver (murets, arbres, etc.) et développe des aménagements paysagers qui permettent l'intégration des constructions nouvelles et favorise le bien vivre.

Il est également attendu que le futur projet profite de sa localisation au contact de la vallée des Soupirs en garantissant des porosités visuelles vers la ripisylve. Les implantations devront aussi maintenir l'intimité pour les riverains.

Enfin, en lien avec les caractéristiques du site et la présence d'arbres de haute tige au cœur du site, les constructions nouvelles devront observer un principe d'épannelage avec des hauteurs plus importantes au sud et au contact de la vallée des Soupirs. En revanche, il est attendu des hauteurs plus faibles au nord du site, au contact des éléments patrimoniaux, ainsi qu'à l'est, au contact des maisons pavillonnaires, toujours pour ménager l'intimité et le cadre de vie des habitants.

Éléments de programmation

Compte tenu des caractéristiques du site et de sa surface, il est attendu une opération d'ensemble d'un seul tenant à vocation d'habitat accueillant à minima 50 logements. L'opération devra également intégrer au moins 25 % de logement locatif social pour répondre aux besoins en logements de Savenay exprimés plus haut.

L'ensemble de ces éléments seront également traduits sous forme de schéma au sein de l'OAP pour les spatialiser sur le site de projet.

Impact des projets sur les réseaux

Les deux sites de projets constituent des opérations de renouvellement urbain et pourront à ce titre se raccorder aux réseaux existants (électricité, eau potable et assainissement notamment).

En matière d'assainissement collectif, la compétence est exercée depuis le 1^{er} janvier 2019 par la communauté de communes Estuaire et Sillon, hormis Campbon et Quilly qui adhère au Syndicat Intercommunal d'Assainissement du Haut-Brivet.

Depuis le 1^{er} janvier 2022 et jusqu'au 1^{er} janvier 2031, SUEZ est en charge de l'exploitation de l'ensemble de l'assainissement des communes excepté pour Bouée pour laquelle l'exploitant sera SUEZ à partir du 1^{er} janvier 2025.

Savenay dispose d'une station d'épuration située sur le site des Acacias qui dispose d'une capacité de traitement de 9500 équivalent habitant.

En 2023, Estuaire et Sillon a mis en œuvre plusieurs opérations sur le territoire communal :

- Lancement d'une étude loi sur l'eau pour une nouvelle station d'épuration.
- Lancement d'une maîtrise d'œuvre pour la réalisation d'un bassin tampon au niveau de la gare pour absorber les surverses et soulager la station d'épuration actuelle.
- Mise en place d'équipements destinés à l'autosurveillance du poste de relèvement de la vallée des Soupirs à Savenay, secteur géographique des deux sites de projets.
- Travaux de mise en séparatif des réseaux du rond-point du Pontreau, rues Jules Verne et rue de Saint-Nazaire pour séparer les eaux de pluie et eaux usées pour ne pas surcharger la station actuelle avec les eaux de pluie.
- Travaux de dévoiement du réseau au niveau du lotissement du Bas-Matz

De plus en 2024, d'autres actions ont été lancées pour poursuivre la réhabilitation des réseaux et la mise en place d'une station d'épuration en adéquation avec les enjeux d'accueil de la population et de préservation de l'environnement (biodiversité, qualité des eaux) et notamment des marais.

A ce titre, un dossier d'autorisation a été réalisé pour l'aménagement de la station d'épuration et sa réhabilitation complète pour modifier le mode de traitement actuel et le mettre en adéquation avec les besoins et enjeux actuels. Savenay disposera en 2027 d'une station d'épuration en boues activées pour une capacité de 11 500 équivalent habitant.

De plus, les travaux d'amélioration du réseau vont être poursuivis avec la réhabilitation en cours des réseaux place des Halles, la fin des travaux de mise en séparatif rue des Vendéens et rue du Pontreau ou encore le remplacement du poste de refoulement de la zone d'activité de Porte Estuaire afin de positionner le réseau et le poste en dehors de la zone humide.

Il est à noter également qu'Estuaire et Sillon a également lancé une étude de zonage d'assainissement en 2024.

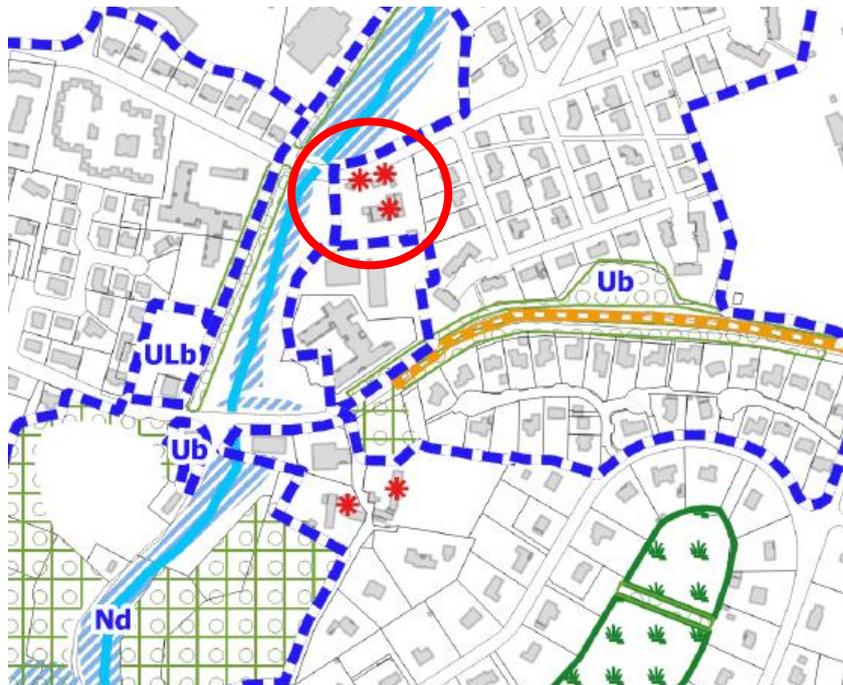
Au regard de la temporalité de mise en service de la nouvelle station d'épuration à l'horizon 2027, la mise en œuvre éventuelle de deux projets sur les sites du Bois des Amourettes et de l'Aumônerie pourront bénéficier de cette mise en service et des travaux opérés sur la commune. Savenay est donc en capacité de développer ces deux projets. Pour rappel la population communale s'établit à 9300 habitants environ en 2020. A la lecture du PADD du PLUi en cours d'élaboration, la commune de Savenay atteindrait environ 11 600 habitants à l'horizon 2035. Pour rappel, l'ensemble de la population n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif, 40 % des habitants d'Estuaire et Sillon disposent d'un assainissement non collectif.

2. Modification du règlement graphique

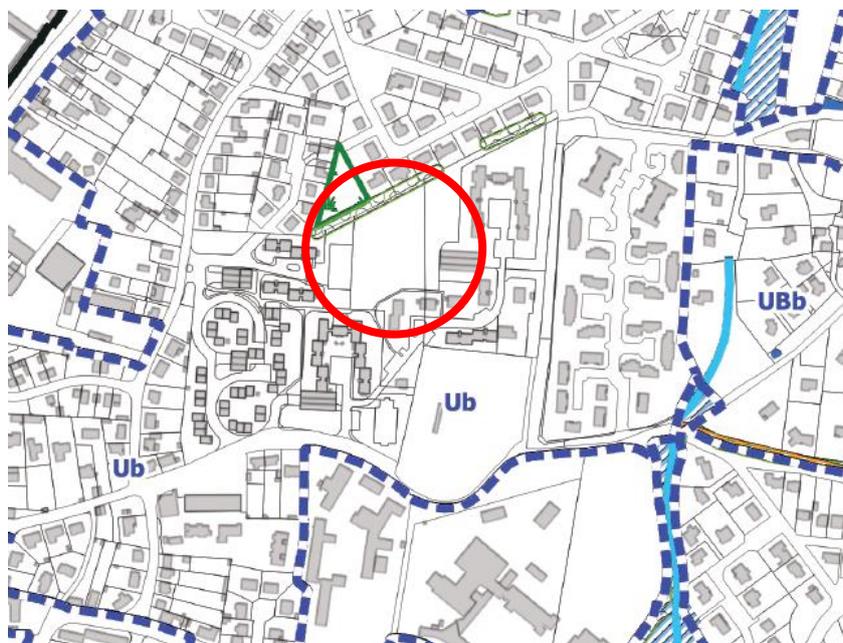
Comme présenté précédemment, en plus de la zone Ub, une partie du secteur de l'Aumônerie est classé en zone UL au PLU actuel, à vocation d'équipements collectifs et publics qui ne correspond pas à la vocation souhaitée dans le cadre d'une future opération.

Il est donc proposé de classer le secteur de projet de l'Aumônerie en zone Ubd.

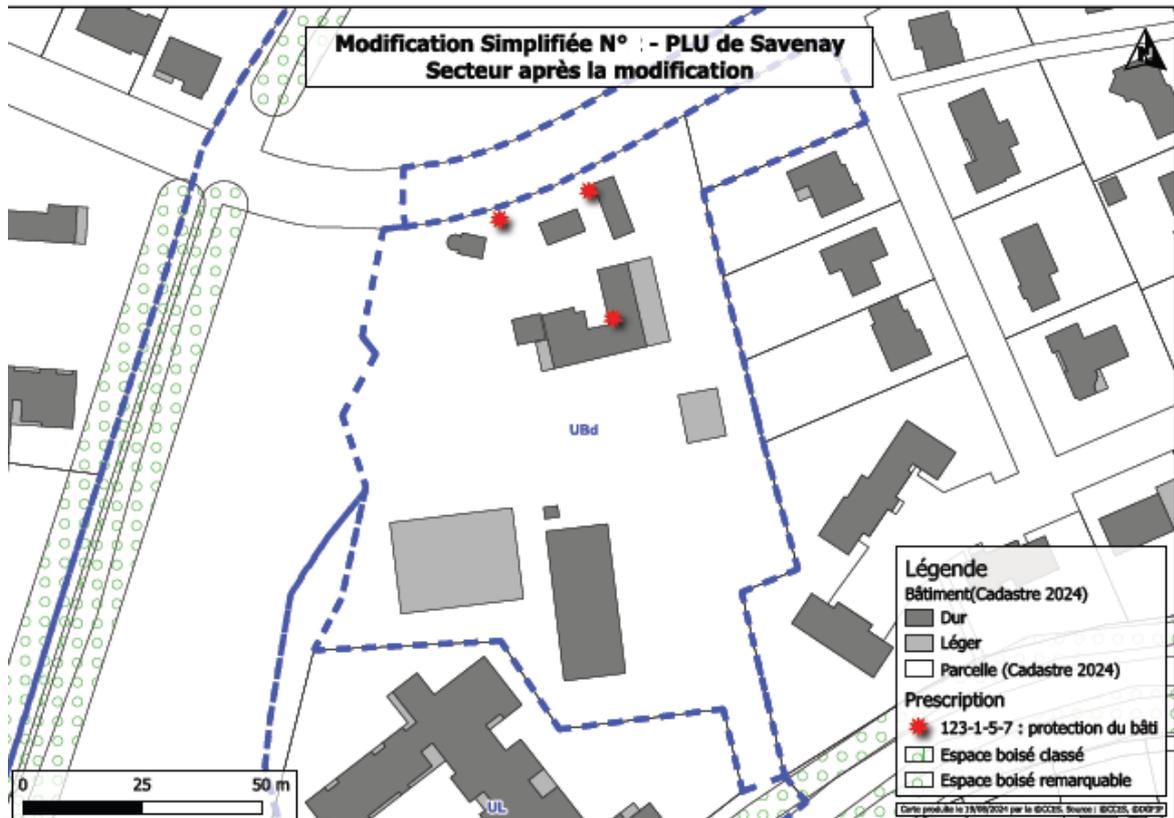
Il est proposé de classer également le secteur du Bois des Amourettes en zone UBd, les deux secteurs ayant des objectifs similaires et des caractéristiques urbaines et paysagères proches.



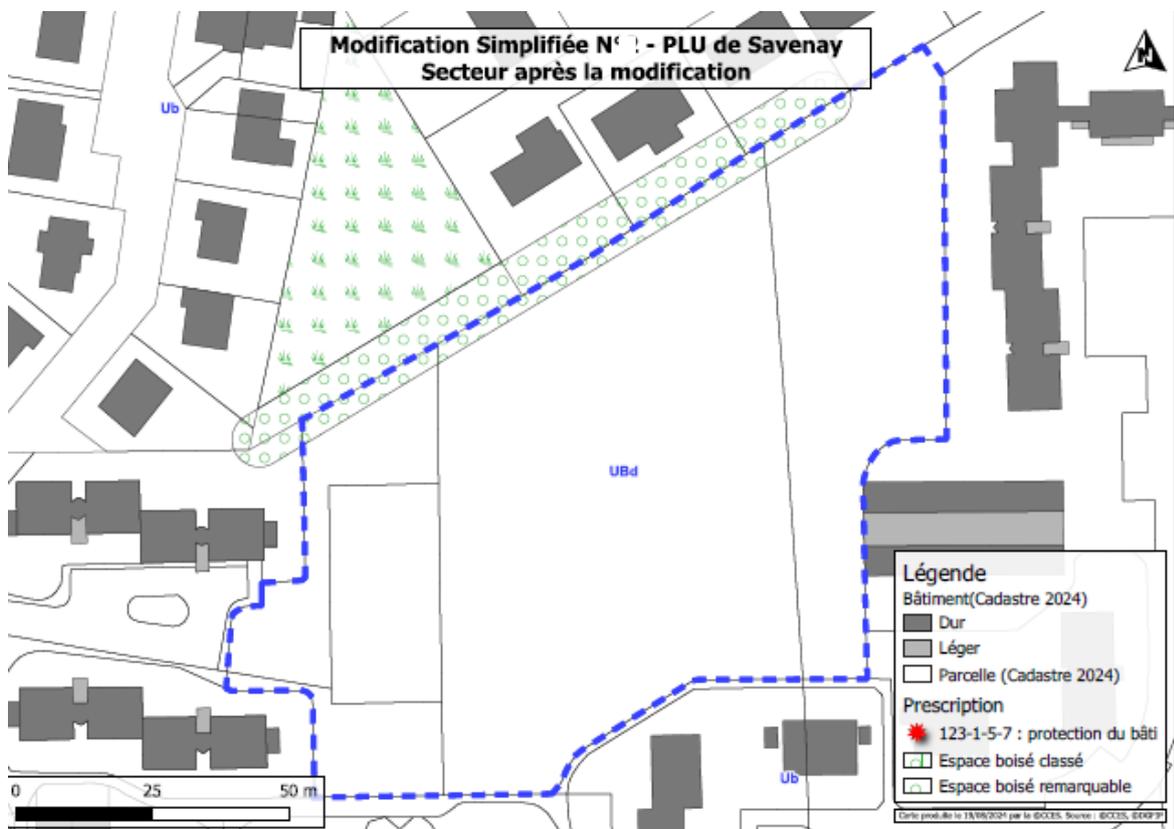
Zonage actuel de l'Aumônerie



Zonage actuel du Bois des Amourettes



Zonage projeté de l'Aumônerie



Zonage projeté du Bois des Amourettes

3. Modification du règlement écrit

Comme exposé plus haut, le règlement écrit de la zone Ub ne permet pas de répondre aux enjeux et objectifs urbains, paysagers et programmatique des deux sites de projets.

Afin de ne pas impacter l'ensemble des zones Ub de Savenay, il est proposé de créer un nouveau sous-secteur Ub_d pour y intégrer les évolutions nécessaires en termes de hauteurs des constructions et de normes de stationnement.

L'article VIII du TITRE I (dispositions générales) du règlement du Plan Local d'Urbanisme sera également modifié pour mettre à jour l'article R151-21 du code de l'urbanisme. Cette modification permettra également une exception au secteur UB_d qui ne sera pas concerné par l'opposition à l'application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES :

- Article VIII Opposition à l'application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme

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, **sauf en zone UB_d**.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES :

II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

- Article UB 6 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Règlement actuel : « Règle générale

Les constructions se feront en retrait par rapport à l'alignement des voies ou places dans les conditions minimales suivantes :

- RN 171 : 25 m,
- RD 3 : 15 m,
- limite de l'emprise SNCF : 20 m,
- rue du Maréchal Juin : 15 m,
- autres voies : 5 m.

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 ».

Pour les deux secteurs de projet, les règles d'implantation par rapport aux voies semblent peu pertinentes. En effet, les deux sites ne sont pas adressés sur des voies principales ; le Bois des Amourettes est enclavé au sein du quartier ; celui de l'Aumônerie est adressé en partie sur l'avenue de l'Aumônerie, mais la majeure partie du site est desservie par une voie de service

actuellement mais qui constituera la desserte principale du quartier. Dans les deux cas, la configuration urbaine et les caractéristiques des futures voies devront tendre vers des voies intra-quartier, apaisées et sécurisées. Des implantations trop importantes à 5 mètres comme imposé par le règlement actuel ne sont pas souhaitables et limiteraient les capacités d'optimisation des deux sites. De plus, les opérations feront l'objet d'une opération d'ensemble avec des traitements d'implantations bâties qui peuvent être différentes en fonction des bâtis pour permettre de rythmer l'opération. Il n'y a pas non plus d'enjeux de création de front bâti ou de maintien d'implantations anciennes existantes. Le 1^{er} site étant vierge de toutes constructions, le 2nd est occupé par des serres qui seront démontées dans le futur projet.

Aussi, il est proposé de laisser libre les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées.

- Article UB 10 Hauteurs des constructions

Règlement actuel : « *La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.*

A l'exception du secteur UBa, la hauteur maximale des constructions par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, est fixée à 6 m à l'égout du toit ou de l'acrotère, plus éventuellement les combles et un attique sur un niveau supplémentaire. [...]».

Pour les deux secteurs de projets, les principes d'aménagement favorisent l'implantation de petits collectifs en R+2/R+3 pour préserver de l'espace perméable et de pleine terre au sol et garantir la préservation de la trame arborée et boisée présente sur les deux sites. De plus, la présence d'une trame paysagère de qualité et dense constitue un atout majeur pour garantir un cadre de vie de qualité pour du logement collectif.

Pour permettre l'atteinte des objectifs de densité, de programmation en logements, de qualité du cadre de vie et de préservation de la trame paysagère existante, la production de collectifs constitue donc la solution la plus pertinente. Or, la règle actuelle du PLU ne permet pas d'envisager des logements collectifs en R+2/R+3.

Il est donc proposé dans ce nouveau secteur Ubd la règle suivante :

«La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

A l'exception du secteur UBa, la hauteur maximale des constructions par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, est fixée à 6 m à l'égout du toit ou de l'acrotère, plus éventuellement les combles et un attique sur un niveau supplémentaire. [...]

En secteur UBd, la hauteur maximale des constructions est fixée à 14 m. »

- Article UB 12 Stationnement

Règlement actuel : « *12.1 Habitations*

Deux places de stationnement par logement.

En outre, il sera exigé une place supplémentaire minimum pour 3 logements en parking commun ou stationnement latéral exclusivement réservée aux visiteurs dans les opérations d'ensemble d'au moins 3 logements et programmes de logements collectifs ».

Comme évoqué dans la présentation des deux sites, ils se situent à proximité de grands équipements scolaires, sportifs et publics, à moins d'un kilomètre du centre-ville avec ses commerces et équipements publics (médiathèque, mairie, etc.) et à proximité d'espaces naturels et récréatifs de grande qualité. Ils bénéficient donc d'une situation géographique stratégique et privilégiée.

En outre, en cohérence avec la politique de mobilité menée par Estuaire et Sillon, la commune souhaite poursuivre le développement des mobilités actives et favoriser ce type de déplacements. La politique de stationnement constitue un des leviers pour favoriser le report modal et diminuer la prépondérance de la voiture. L'attrait pour la voiture individuelle est en partie lié à la capacité des automobilistes à trouver rapidement des places de stationnement et gratuites. Diminuer l'offre en stationnement peut inciter les habitants à favoriser d'autres modes de déplacements, à condition de développer en parallèle des politiques de mobilités alternatives : vélo, transports en commun, et de favoriser une offre d'habitat à proximité des fonctions quotidiennes (emplois, services, équipements, commerces), ce qui est le cas pour les deux sites. De plus, les surfaces de stationnement occupent généralement des superficies importantes dans les opérations d'aménagement au détriment des espaces de pleine terre et des espaces arborés qui constituent le cadre de vie des habitants.

Ainsi au regard de la programmation attendue sur ces deux sites, à savoir de l'habitat collectif et de l'habitat individuel dense, les normes de stationnement de la zone Ub, qui pose une règle unitaire pour tous types de logements, ne semblent pas répondre aux besoins réels des futurs habitants et entraîneraient une offre de stationnement potentiellement surdimensionnée au regard de ces besoins et des opportunités de mobilités actives résultant du positionnement géographique des deux sites.

Il est donc proposé de réglementer les stationnements en fonction des typologies de logements pour s'approcher de l'usage réel des habitants.

Il est donc proposé dans ce nouveau secteur Ubd la règle suivante :

« 12.1 Habitations

Deux places de stationnement par logement.

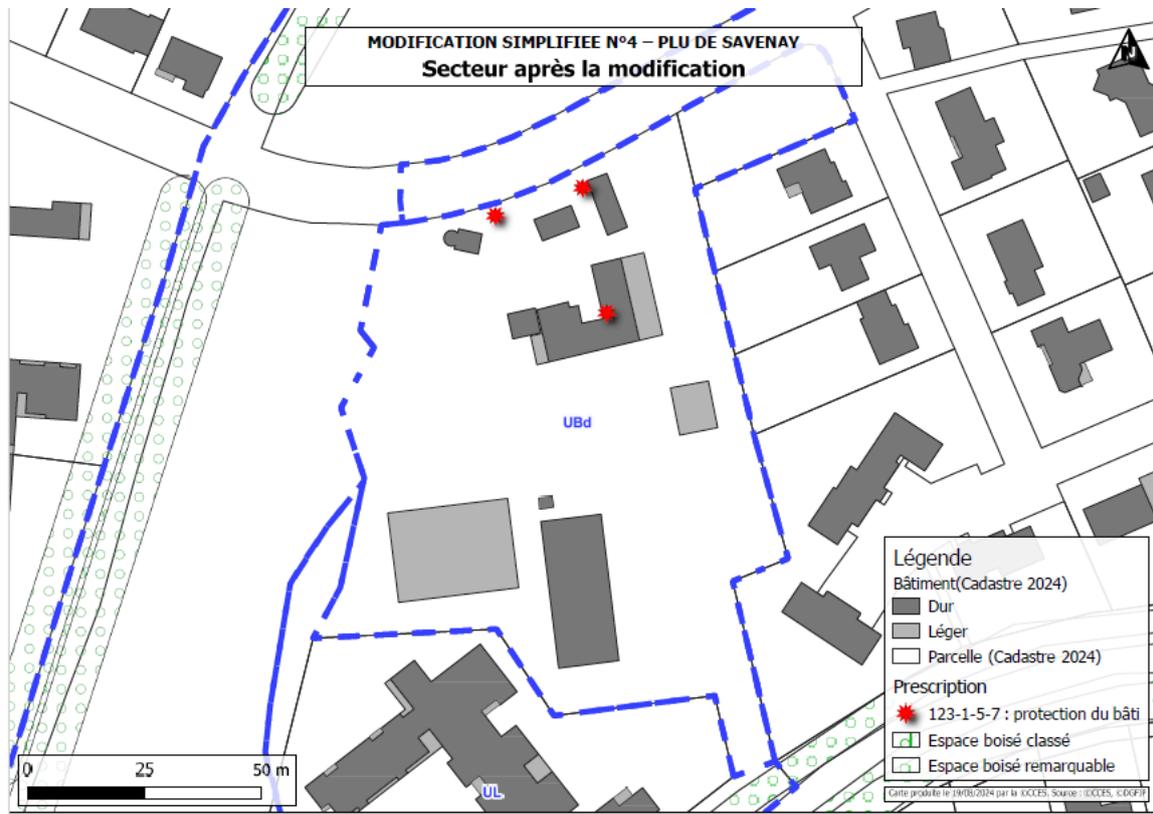
En outre, il sera exigé une place supplémentaire minimum pour 3 logements en parking commun ou stationnement latéral exclusivement réservée aux visiteurs dans les opérations d'ensemble d'au moins 3 logements et programmes de logements collectifs.

Dans la zone Ubd, il est exigé :

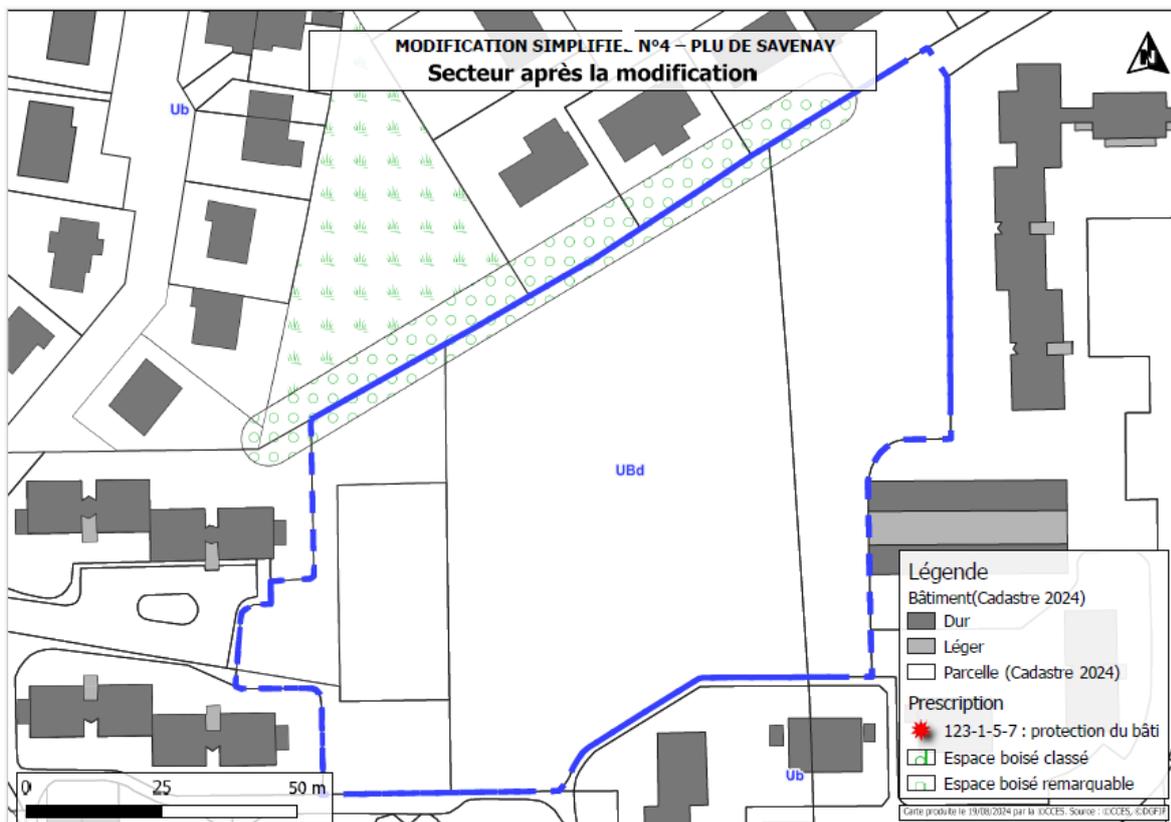
- 1 place de stationnement par logement T1 ou T2 et pour les logements locatifs sociaux.*
 - 2 places de places de stationnement par logement à partir de T3, hors logements locatifs sociaux.*
- En outre, il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 6 logements ».*

Pièces modifiées du PLU

Le règlement graphique



Zonage projeté de l'Aumônerie



Zonage projeté du Bois des Amourettes

Le règlement écrit

La modification simplifiée n°4 propose de modifier le règlement de la zone Ub, en créant un nouveau sous-secteur UBd pour les deux sites de projets du Bois des Amourettes et de l'Aumônerie. Il propose également de modifier les articles 10 concernant les hauteurs et l'article 12 concernant le stationnement.

L'article VIII du TITRE I (dispositions générales) du règlement du Plan Local d'Urbanisme sera également modifié pour mettre à jour l'article R.151-21 du code de l'urbanisme. Cette modification permettra également une exception au secteur UBd qui ne sera pas concerné par l'opposition à l'application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

▪ Dispositions générales

Règlement actuel :

Article VIII Opposition à l'application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme

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.

Règlement futur proposé :

Article VIII Opposition à l'application de l'article **R.151-21 du Code de l'urbanisme**

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, **sauf en zone UBd.**

▪ Caractère de la zone

Règlement actuel : « *Le paysage urbain de la zone UB est opposé à celui de la zone UA : implantations des bâtiments en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important, vocation quasi-exclusive d'habitat, volumes bâtis moins importants.*

Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (commerces, artisanat spécialisé, bureaux, services...) liées aux habitations y est possible, sous réserve que ces activités ne soient pas nuisantes et polluantes.

La zone UB comprend :

- un secteur UBa dans lequel la hauteur des constructions autorisée est plus importante que dans la zone UB.*
- un secteur UBb correspondant aux secteurs peu denses de l'Oisillière et de la Sérais,*

Rappel : 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. »

Règlement futur proposé : « Le paysage urbain de la zone UB est opposé à celui de la zone UA : implantations des bâtiments en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important, vocation quasi-exclusive d'habitat, volumes bâtis moins importants.

Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (commerces, artisanat spécialisé, bureaux, services...) liées aux habitations y est possible, sous réserve que ces activités ne soient pas nuisantes et polluantes.

La zone UB comprend :

- un secteur UBa dans lequel la hauteur des constructions autorisée est plus importante que dans la zone UB.
- un secteur UBb correspondant aux secteurs peu denses de l'Oisillière et de la Sérais,
- un secteur UBd correspondant aux secteurs de l'Aumônerie et du Bois des Amourettes.

Rappel : 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 **sauf en zone UBd**. »

▪ **Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

Règlement actuel : « Règle générale

Les constructions se feront en retrait par rapport à l'alignement des voies ou places dans les conditions minimales suivantes :

- RN 171 : 25 m,
- RD 3 : 15 m,
- limite de l'emprise SNCF : 20 m,
- rue du Maréchal Juin : 15 m,
- autres voies : 5 m.

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. »

Règlement futur : « Règle générale

Les constructions se feront en retrait par rapport à l'alignement des voies ou places dans les conditions minimales suivantes :

- RN 171 : 25 m,
- RD 3 : 15 m,
- limite de l'emprise SNCF : 20 m,
- rue du Maréchal Juin : 15 m,
- autres voies : 5 m.

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.

Dans le secteur UBd, les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées est libre ».

▪ **Article 10 Hauteur des constructions**

Règlement actuel : « *La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.*

A l'exception du secteur UBa, la hauteur maximale des constructions par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, est fixée à 6 m à l'égout du toit ou de l'acrotère, plus éventuellement les combles et un attique sur un niveau supplémentaire.

En secteur UBa, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m à l'égout du toit et trois niveaux, plus éventuellement les combles.

Le recul de l'attique par rapport à l'acrotère devra être au minimum de 2 m (Cf. croquis ci-dessous)».

Règlement futur proposé : « *La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.*

A l'exception du secteur UBa, la hauteur maximale des constructions par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, est fixée à 6 m à l'égout du toit ou de l'acrotère, plus éventuellement les combles et un attique sur un niveau supplémentaire.

En secteur UBa, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m à l'égout du toit et trois niveaux, plus éventuellement les combles.

Le recul de l'attique par rapport à l'acrotère devra être au minimum de 2 m (Cf. croquis ci-dessous).

En secteur UBd, la hauteur maximale des constructions est fixée à 14 m.»

▪ **Article 12 Stationnement**

Règlement actuel : « *12.1 Habitations*

Deux places de stationnement par logement.

En outre, il sera exigé une place supplémentaire minimum pour 3 logements en parking commun ou stationnement latéral exclusivement réservée aux visiteurs dans les opérations d'ensemble d'au moins 3 logements et programmes de logements collectifs. »

Règlement futur proposé : « 12.1 Habitations

Deux places de stationnement par logement.

En outre, il sera exigé une place supplémentaire minimum pour 3 logements en parking commun ou stationnement latéral exclusivement réservée aux visiteurs dans les opérations d'ensemble d'au moins 3 logements et programmes de logements collectifs.

Dans la zone Ubd, il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement T1 ou T2 et pour les logements locatifs sociaux.*
- 2 places de places de stationnement par logement à partir de T3, hors logements locatifs sociaux.*

En outre, il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 6 logements ».

Les orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Modification simplifiée n°4

PLU de Savenay, Juillet 2024

LE BOIS DES AMOURETTES

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le Bois des Amourettes constitue un potentiel d'urbanisation d'environ 1ha, à proximité de grands équipements (scolaires et sportifs), et à moins de 800 m du centre-ville.

Il se constitue d'une grande prairie enherbée et enclavée en cœur d'îlot, marquée sur ses pourtours d'éléments paysagers qualitatifs :

- au nord, une haie bocagère et des grands sujets bordent la limite avec le tissu pavillonnaire.
- à l'est et au sud, des buttes plantées génère une limite paysagère avec les collectifs

En outre, le quartier se distingue par une architecture singulière, composée de maisons groupées et de petits collectifs (R+1,5+C) rappelant de petits chalets.



▲ Localisation du site de projet de l'OAP

Cette architecture est accompagnée de grands conifères dans les espaces publics attenants.



▲ 1. Arbres de haute tige au Nord du site



▲ 2. Un quartier marqué par une architecture singulière

présentation du site

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'urbanisation future du Bois des Amourettes doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Permettre la diversification de l'offre de logements de la commune ;
- Valoriser l'identité architecturale et paysagère singulière du quartier par une opération respectueuse de cet environnement et vertueuse ;
- Préserver le maillage piéton existant du quartier ;
- Assurer une insertion urbaine respectueuse du voisinage ;
- Préserver la trame arborée, en particulier les sujets de haute tige des essences identitaires du quartier et du bocage et compléter cette trame végétale au sein de l'opération.



▲ 3. Le site se constitue d'une prairie en cœur d'îlot

présentation du site

LE BOIS DES
AMOURETTES

LE BOIS DES AMOURETTES

principes d'aménagement



principes d'aménagement

LE BOIS DES AMOURETTES

PRINCIPES DE DESSERTE

Le site sera desservi sur la partie Ouest, depuis la rue des Hirondelles. Un stationnement paysager s'implantera en entrée de site, permettant le développement d'un quartier apaisé et libre de circulation.

Le projet devra participer au développement du maillage cycles et piétons du quartier. Ainsi, il devra développer des cheminements vers les itinéraires existants afin de désenclaver la clairière et de s'harmoniser avec l'ensemble du quartier :

- Au Nord vers les potagers associatifs
- Au Sud, en continuité du maillage existant traversant le quartier résidentiel et menant aux équipements scolaires
- A l'Est vers la rue des Canaris



▲ Une architecture singulière à réinterpréter

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

Le projet devra préserver la trame arborée existante identifiée et la valoriser. Ainsi le projet devra :

- **Valoriser les deux buttes plantées** existantes comme éléments rendant service à la **biodiversité** et au voisinage pour la préservation de leur intimité.
- **Préserver l'identité de la clairière** en l'assurant comme élément de convivialité et de respiration à l'échelle du quartier. Elle devra ainsi s'inscrire dans une dynamique du **bien vivre ensemble** et de lieu de partage. Son aménagement devra permettre son appropriation par l'ensemble des habitants du quartier.
- Conserver et mettre en scène la haie bocagère et les sujets de haute tige au Nord du site.

Au regard de l'identité architecturale du quartier et la qualité paysagère du site, il sera attendu une architecture et des matérialités en cohérence avec le contexte : **matériaux biosourcés, coloris naturels, etc.**

L'implantation des nouvelles constructions devra s'inspirer de son environnement proche et accompagner la clairière centrale par un front bâti dynamique animant l'espace de convivialité.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Il est attendu sur ce site une opération d'ensemble à vocation d'habitat et accueillant a minima 40 logements collectifs. L'opération devra intégrer un minimum de 25% de logement locatif social.



▲ Des espaces à mettre au service de la biodiversité

présentation du site

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Située à l'Est du centre-ville, ce secteur partiellement bâti, de serres horticoles et d'anciens bâtis agricoles, constitue un potentiel de renouvellement urbain d'environ 9 300 m².

Le site est desservi au nord par l'Avenue de l'Aumônerie et au Sud par la Route du Lac.

L'Aumônerie bénéficie d'un cadre paysager qualitatif de par son inscription dans le relief de la Vallée des Soupirs, support d'un maillage piéton qui relie le site aux équipements scolaires et sportifs, et dont les boisements qualifient la lisière Ouest.

Il est à noter la présence d'éléments patrimoniaux, constitués par les anciens bâtis agricoles situés au nord du site et qui participent au charme du lieu : four, puits, granges, habitation, etc.



▲ Localisation du site de projet de l'OAP



▲ 1. Au Sud-Ouest, le site est composé d'un plateau accueillant aujourd'hui des serres



▲ 2. Au Nord, le site est marqué par un noyau rural présentant des éléments à préserver

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

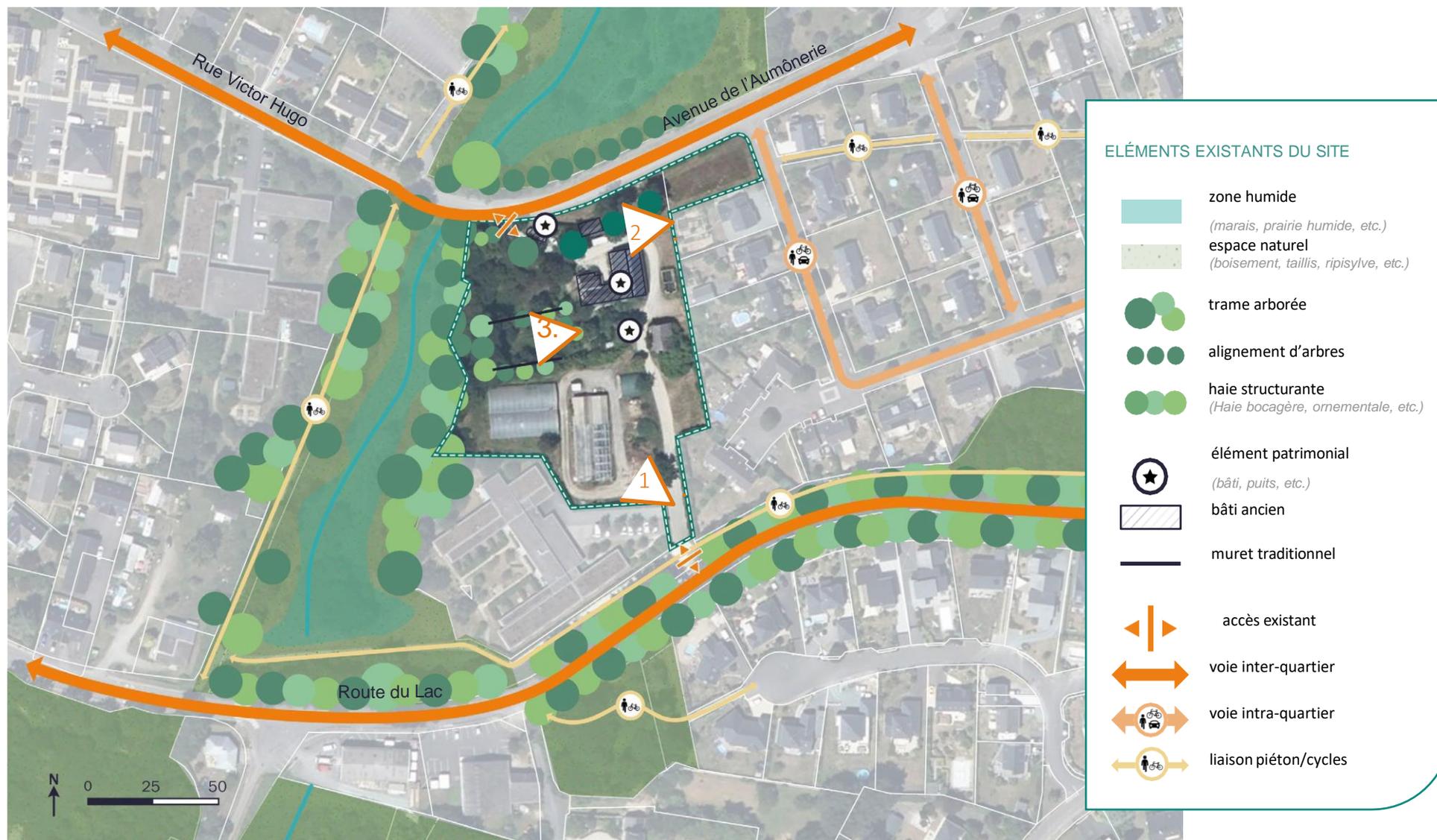
- Optimiser le foncier et diversifier l'offre de logements à proximité des services et équipements du centre-ville par un projet de renouvellement urbain ;
- Développer de l'habitat bénéficiant d'un contexte paysager qualitatif ;
- Préserver la trame arborée, en particulier les sujets de haute tige et les essences de boisements humides en lisière Ouest et compléter cette trame végétale au sein et en lisières de l'opération ;
- Préserver les éléments de patrimoine qui participent au charme du lieu.



▲ 3. Eucalyptus à préserver sur le site

L'AUMÔNERIE

présentation du site





PRINCIPES DE DESSERTE

-  voie intra-quartier à créer
-  accès à créer
-  accès existant à conserver
-  stationnement paysager à créer

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

-  trame arborée à valoriser
-  haie à valoriser
-  espace vert de proximité à créer (square, parc, etc.)
-  élément patrimonial à préserver (bâti, puits, etc.)
-  muret traditionnel à valoriser

IMPLANTATION

-  point de vue à valoriser
-  traitement spécifique du front bâti
-  principe d'épannelage du bâti



principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

La desserte du site devra être traversante selon un axe Nord-Sud. Pour se faire, un nouvel accès sur la rue de l'Aumônerie pourra être aménagé.

Le positionnement de cette nouvelle desserte devra favoriser la mise en place de stationnement mutualisé à son contact et le développement d'un quartier apaisé.

La voie de desserte du site devra présenter un profil de voirie permettant le partage de l'espace et favorisant le ralentissement des circulations motorisées.



▲ Des cheminements doux longent la route du Lac

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

Le projet devra préserver la trame arborée du site et les sujets de haute tige identifiés. En outre, il devra permettre le maintien des éléments de patrimoine repérés (bâtis, puits) et des murets traditionnels.

La configuration du nouveau quartier devra valoriser ces éléments qualitatifs dans ses aménagements en :

- proposant des volumétries bâties et des matérialités en cohérence avec le caractère patrimonial et naturel du hameau ;
- ménageant un espace de convivialité au sein du quartier au contact des éléments à préserver (murets, arbres, etc.) ;
- développant des aménagements paysagers qui permettent l'intégration des constructions nouvelles et favorisent le bien vivre.

L'implantation des constructions nouvelles devra garantir des porosités visuelles vers la ripisylve de la vallée des Soupirs. En outre, elle devra garantir l'intimité des riverains.

Les constructions nouvelles devront observer un principe d'épannelage en cohérence avec le site. Elles devront présenter des hauteurs plus faibles au nord du site, au contact des éléments patrimoniaux, ainsi qu'à l'est, au contact des maisons pavillonnaires. À contrario, elles pourront présenter des hauteurs plus importantes au Sud et au contact de la vallée des Soupirs.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Il est attendu sur ce site une opération d'ensemble d'habitat accueillant à minima 50 logements. L'opération devra intégrer au moins 25% de logement locatif social.



▲ Des sujets arborés à préserver en entrée de site, au Nord

avec la participation de

addrn

service d'admission de l'université de la Colombie-Britannique

PLAN LOCAL D'URBANISME SAVENAY

Modification simplifiée n°4

Règlement écrit modifié

Plan Local d'Urbanisme

SAVENAY

Règlement écrit

Modification simplifiée n°4



Savenay

SOMMAIRE

NOTE PRELIMINAIRE	3
I. LE REGLEMENT DU PLU	4
II. GLOSSAIRE	5
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	7
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	14
II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	27
III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	39
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF	52
V. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UFB	63
VI. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	73
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	91
I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUB	92
II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUF	103
III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	114
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	117
I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	118
II. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AH	129
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	139
I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	140

TITRE I NOTE PRELIMINAIRE

I. LE REGLEMENT DU PLU

Chaque zone est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Article 3	Accès et voirie
Article 4	Desserte par les réseaux
Article 5	Superficie minimale des terrains constructibles
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol
Article 10	Hauteur des constructions
Article 11	Aspect extérieur – clôtures
Article 12	Stationnement
Article 13	Espaces libres et plantations – espaces boisés classés
Article 14	Coefficient d'occupation du sol
Article 15	Performances énergétiques et environnementales
Article 16	Infrastructures et réseaux de télécommunications électroniques

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...),
- des équipements existants,
- des volontés d'aménagements arrêtées par la commission PLU.

II. GLOSSAIRE

Les dispositions suivantes sont issues du code de l'urbanisme et peuvent donc faire l'objet de modifications.

1. LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

2. LA SURFACE DE PLANCHER

Selon l'article L. 112-1 du Code de l'urbanisme, « sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'État précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »

3. LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

4. LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

La hauteur maximale est calculée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, et n'inclut pas la hauteur des toitures.

Cette hauteur peut cependant être dépassée pour des ouvrages techniques liés à la construction : cheminées, éléments de sécurité, d'extraction d'air... à l'exclusion des panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques),

En cas de topographie marquée (pente supérieure ou égale à 5%), ou pour permettre une extension dans le prolongement de l'existant avec une topographie marquée, une hauteur supplémentaire de 1m est autorisée par tranche de 10m de façade.

5. LOTISSEMENTS ANCIENS

Dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement sont opposables.

6. UNITE FONCIERE

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

7. BATIMENTS ANNEXES – ABRIS DE JARDIN – GARAGES

- Tout bâtiment n'ayant pas une partie de ses murs en commun avec un autre bâtiment d'emprise et de volume supérieurs est un bâtiment annexe à celui-ci.
- Toute construction annexe de superficie inférieure ou égale à 9 m² est dénommée abri de jardin.
- Tout garage non jointif à la construction principale est un bâtiment annexe.

8. ACCES

Lorsqu'il est fait mention d'accès « directs » aux articles 3 du présent règlement, il s'agit ici des accès directs des parcelles bâties ou copropriétés au réseau de voirie.

Les accès desservant plus de deux constructions principales sont considérés comme des voies.

9. EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cette notion recouvre tous les espaces publics ou privés collectifs qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques ou privées, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 des règlements de zones déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ou privés ouverts à la circulation, que l'accès soit direct ou non.

10. LA ZONE NON ALTUS

La « zone non altus » a pour objectif de limiter l'impact des constructions sur les vues existantes sur le secteur bas de Savenay et notamment la Loire. La hauteur des constructions est donc limitée dans le secteur identifié au zonage

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article I Champ d'application

Le présent règlement du PLU s'applique à la totalité du territoire de la commune de Savenay.

Article II Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles nationales d'urbanisme (articles R. 111-2 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21, qui restent applicables et donc plus particulièrement :

- **Salubrité et sécurité publique**

- Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- **Protection des sites et vestiges archéologiques**

- Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **Protection de l'environnement**

- Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- **Dispositions relatives à l'aspect des constructions**

- Article R.111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des autres législations.

2.1. Se superposent aux règles du PLU

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

2.2. S'ajoutent aux règles du PLU

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : code civil, code rural, code forestier, code général des collectivités territoriales, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire...

Article III Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines à urbaniser, agricoles et naturelles.

Les plans comportent en surcharge les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ou espaces boisés remarquables au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'urbanisme ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

En outre, d'autres éléments sont cartographiés (sites archéologiques, patrimoine bâti, zones humides, marges de reculem...).

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- a) la zone centrale UA,
- b) la zone d'extension UB,
- c) la zone des hameaux constructibles UC,
- d) la zone d'activités UF,
- e) la zone d'équipements collectifs UL.

2. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont (avec un indice indiquant la nature des constructions autorisées comme pour les zones urbaines) :

- a) la zone 1AU à court – moyen terme,
- b) la zone 2AU à moyen – long terme,

3. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont les zones A.

4. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont les zones N.

5. Les terrains classés par le plan comme espaces boisés classés

Ils sont repérés au plan par un quadrillage fin et un semis de ronds.

Conformément à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme, « les coupes et abattages d'arbres sont soumis à « déclaration préalable » dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan local d'**urbanisme** a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été « autorisé » ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, « cette déclaration » n'est pas requise :

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre 1^{er} de la première partie du code forestier ;

3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du « Centre national » de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5^e alinéa).

5° Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article. »

De plus, sont dispensées de déclaration préalable les coupes énumérées par l'arrêté n°2009/DDEA/ du 10 novembre 2009 et joint en annexe du présent PLU.

6. Les espaces boisés remarquables identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code l'Urbanisme

Ils sont repérés au plan par un semis de ronds.

L'abattage des boisements existants dans les secteurs boisés devront faire l'objet d'une déclaration préalable. L'abattage sera justifié par l'aménagement d'un accès, d'une voie, d'une construction, ... mais des mesures compensatoires seront mises en place sur la même parcelle par la plantation de végétaux et ces mesures compensatoires seront explicitées dans la déclaration préalable. La plantation d'espèces identiques à celles supprimées ou essences locales sera privilégié.

Toutefois, « cette déclaration » n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts. La coupe pour régénération et l'élagage des arbres pour du bois de chauffe sont autorisés.

7. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux espaces verts

Ils sont repérés au plan par des croisillons fins.

8. Les secteurs à projet

Selon l'article L. 123-2, a) du Code de l'Urbanisme, à l'intérieur du périmètre de secteur à projet, seule l'adaptation, la réfection et les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées : toute construction nouvelle est interdite pour une durée au plus de 5 ans ; le seuil de surface de plancher est donc égal à 15 m².

Plusieurs secteurs ont été identifiés au zonage : les secteurs de la Justice et de la Colleraye, les secteurs de l'Aumonerie et du Lac Mabile.

9. Les périmètres de protection de la STEP et du CET

Aucun nouveau logement ne sera autorisé dans ces zones repérées par des hachures bleues.

Cette protection de 100 mètres autour de la station d'épuration et de 200 mètres autour du Centre de traitement des déchets ménagers et assimilés permet de limiter les nuisances (notamment sonores et olfactives) pour les riverains.

Il est demandé par le Syndicat mixte que sur les parcelles ou parties de parcelles de la zone restrictive du Centre de traitement des déchets ménagers et assimilés soient interdites certaines occupations et utilisations du sol. En revanche, peuvent par défaut être autorisés les ouvrages suivants:

- ouvrages de récupération des eaux superficielles (retenues collinaires, ...),
- implantation de bâtiments agricoles (stockages, animaux, ...),
- implantation de bâtiments n'ayant pas vocation d'habitation (installation de collecte ou de traitement des déchets ...).

Article IV Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être apportées que pour un faible dépassement de la norme prévue aux articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

Article VI Clôtures

L'édification des clôtures n'est pas soumise à déclaration, cependant, le règlement du PLU reste applicable.

Article VII Démolitions

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire de Savenay (le Conseil Municipal a voté une délibération en ce sens).

En particulier, une attention fine sera apportée aux constructions identifiées protégées par le plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme constituant des éléments de patrimoine à protéger et à mettre en valeur.

Article VIII Opposition à l'application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme

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 **sauf en zone UBd**.

Article IX Les affouillements et les exhaussements

Selon l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².

Les exhaussements (appelés également remblais) de moins de 2 mètres de hauteur ou portant sur une superficie inférieure à 100 m² sont dispensés de toutes formalités.

Les services chargés de la police de l'urbanisme disposent des moyens afin d'interdire tous travaux susceptibles de mettre en péril la sécurité publique (C. urb., art. L. 480-1). Par ailleurs, dans les communes dotées d'un document d'urbanisme, les maires ont la possibilité de contrôler les remblais de faible hauteur ou de faible superficie grâce à des règles interdisant ou imposant des prescriptions spéciales à tout exhaussement ou remblaiement de terrain, dès lors que ces interdictions ou prescriptions répondent à un intérêt général et à un motif d'urbanisme. Ces règles peuvent notamment être édictées pour la préservation des ressources naturelles et des paysages ou en raison de l'existence de risques tels que les inondations, les éboulements ou les affaissements.

Article X Recul Loi Barnier (Art. L. 111-1-4 C. urb.)

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

« Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique. »

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

Article XI Risque sismique

Le zonage de 1991 relatif à la prévention du risque sismique divisait le territoire national en cinq zones de sismicité croissante : 0 – Ia – Ib – II – III (en terme probabiliste, dans une zone 0, la fréquence de retour d'un séisme d'intensité V (réveil des dormeurs) sur l'échelle MSK est supérieure à 100 ans).

L'évolution des connaissances scientifiques et la mise en œuvre d'une réglementation parasismique au niveau européen (Eurocode 8), ont nécessité une réévaluation du zonage en se basant sur une approche de type probabiliste (prise en compte des périodes de retour).

Une nouvelle carte de l'aléa sismique est entrée en vigueur le 1er mai 2011 par application du décret 2010-1255 du 22 octobre 2010.

Ce nouveau zonage, en application du décret 2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique, divise la France en cinq zones d'aléa sismique croissant (1 très faible – 2 faible – 3 modéré – 4 fort – 5 très fort) ; d'après cette carte, Savenay est classée en zone 3 : aléa sismique modéré.

L'arrêté du 22 octobre 2010 abroge celui du 29 mai 1997 et redéfinit les règles de classification et de construction parasismiques applicables (forme générale des bâtiments, hauteur, fondations, maçonnerie, épaisseur des murs, charpente, ...) en fonction du zonage géographique mais également en fonction de la classification des bâtiments : les maisons individuelles, les ouvrages dits "à risque normal" répertoriés en 4 classes croissantes, de 1 (à faible enjeu) à 4 (structures stratégiques et indispensables à la gestion de crise), et enfin les ouvrages dits "à risque spécial" comme les installations classées.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA

La zone UA est une zone urbaine dense correspondant au centre traditionnel de l'agglomération. Elle englobe le centre historique et les extensions les plus anciennes qui se caractérisent également par leur densité.

Le caractère essentiel de la zone UA est sa centralité, existante ou projetée par la mise en œuvre du PLU : constructions en alignement de l'emprise publique, et en continuité d'une limite séparative à l'autre, fronts urbains affirmés et implantation de volumes bâtis plus importants que dans les autres zones urbaines.

La zone UA comprend :

- un **secteur UAa** dans lequel la hauteur des constructions autorisée est plus importante que dans la zone UA.
- un **secteur UAb** de renouvellement urbain, spécifique au périmètre d'évolution de l'hôpital

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R151-21 3° du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du PLU s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions à l'exception du secteur UAb pour laquelle l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU.

Article UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- 1.1. Les établissements et installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- 1.2. Les constructions à usage agricole, industriel, et d'entrepôts non liés à une activité de vente existante sur place.
- 1.3. Les installations classées soumises à autorisation.
- 1.4. Les habitats de loisirs et leurs structures d'accueil à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
- 1.5. Le dépôt de véhicules hors d'usage quelque soit la durée, en dehors des activités professionnelles existantes liées à la réparation et à la vente automobile.
- 1.6. Le long des voies repérées aux documents graphiques comme "linéaires commerciaux", les changements de destination des commerces implantés le long de ces voies en habitation :
Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire.

1.7. Les constructions sur les secteurs identifiés au zonage comme fonds de jardin à préserver à l'exception des celles autorisées à l'article 2.

1.8. Les mares, plans d'eau et bassins de rétention qui jouent un rôle dans la limitation du risque inondation, sont identifiés sur les documents graphiques par une trame spécifique. Toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence ou les fonctionnalités de gestion hydraulique est strictement interdite ; à l'exception des installations, ouvrages, travaux et aménagements garantissant leur entretien ou nécessitant leur agrandissement pour répondre à des besoins justifiés en termes de gestion des eaux pluviales.

Article UA 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises sous conditions :

2.1. Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc...
- b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.

2.3. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.

2.4. A l'intérieur du périmètre de secteur à projet, seule l'adaptation, la réfection et les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées (toute construction nouvelle est interdite pour une durée au plus de 5 ans ; le seuil de surface de plancher, mentionné à l'article L. 123-2, a) du Code de l'Urbanisme, est donc égal à 15 m²).

2.5. Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager (haie, chemin, ruisseau) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme.

2.6. Toute construction ou opération d'aménagement créant :

- au moins 10 logements devra comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux ;
- au moins 25 logements, devra comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux.

2.7. Les annexes et les abris de jardins démontables sont autorisés sur les secteurs identifiés au zonage comme fonds de jardin à préserver.

2.8. Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 modifié par celui du 21 mars 2011. Celles-ci doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

Article UA 3 Accès et voirie

3.1. Dispositions générales

Pour être constructible, le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie publique ou privée carrossable et en bon état, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant, institué par acte authentique ou par voie judiciaire. Aucune opération ne peut prendre accès automobile par les pistes cyclables et les cheminements piétons.

3.2. Les accès

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits, notamment lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques.

Toute opération ne doit créer qu'un minimum d'accès sur les voies de desserte.

Si les constructions ou installations projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles devront comporter des accès destinés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant ces constructions ou installations accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes et doivent être réalisés avec des matériaux perméables, sauf impossibilité technique.

Les largeurs d'accès doivent être au moins égales à :

- 3,00 m pour un ou deux logements,
- 4,00 m pour au moins trois logements et pour les autres destinations.

Dans le cas de création ou de réfection d'accès ou de voie, des aménagements d'accotements, de type surbaissés de trottoir, pourront être exigés à la charge du pétitionnaire.

En outre, il pourra être exigé qu'à l'alignement, l'accès soit sécurisé en présentant un évasement facilitant les mouvements d'entrées et de sorties.

3.3. Les voies

Les voies sont dédiées à la circulation automobile, cycliste et piétonne.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et devront être adaptées aux besoins de chaque opération.

Les voies en impasse de plus de 50 m au-delà de l'alignement de la voie publique, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ambulances ...) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières qui n'auraient pas d'accès ou de droit de passage. La palette de retournement devra avoir un rayon de braquage de 7,50 mètres minimum.

3.4. Dispositions particulières

Les dispositions des paragraphes précédents ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes, à la construction d'annexes, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

Article UA 4 Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement et ce en respectant les caractéristiques techniques du réseau. L'assainissement autonome est autorisé en cas d'impossibilité technique de se raccorder à l'assainissement collectif.

4.2.2. Eaux résiduaires :

L'évacuation des eaux usées non domestiques non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées non domestiques devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe.

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

4.2.3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et réseaux pluviaux collectifs dans le respect des conditions réglementaires. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés et réseaux pluviaux collectifs existants.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, 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.

4.3. Réseaux divers

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en électricité devra être raccordée au réseau d'électricité existant. A contrario, le projet devra justifier d'une production autonome en énergie électrique (panneau photovoltaïque, éolienne, ...).

Les extensions des réseaux ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain. Toute opération d'aménagement d'ensemble devra faire l'objet d'un branchement et d'une distribution téléphonique.

4.4. Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, le stockage des ordures ménagères doit s'opérer en dehors du domaine public.

Pour les opérations d'ensemble, de logements collectifs, d'activités ou d'équipements collectifs : le stockage des déchets sera effectué dans un espace identifié sur le terrain d'assiette du projet ou à l'intérieur de la construction dans un local dédié.

4.5. Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Article UA 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article UA 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

6.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques et privées, un retrait partiel de 30% maximum de la façade de la construction pourra être autorisé.

Rue Mme Jan, les constructions devront être implantées en retrait de 5 m minimum pouvant aller jusqu'à 10 m maximum par rapport à l'alignement de la voie, sur le secteur identifié au zonage. Cette bande de retrait pourra permettre d'organiser le stationnement et les cheminements piétons, y compris les PMR.

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.

6.2. Exceptions

Toutefois, des implantations autres que l'alignement sur voie, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sur la même unité foncière ou l'unité foncière voisine, et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci, et qu'elle respecte un retrait équivalent à celui du bâti existant,
- Lorsque la continuité du bâti est assurée par des moyens en harmonie avec les constructions existantes implantées à l'alignement (murs, porches, etc...), la construction pourra être en retrait de 5 mètres minimum,
- Lorsque la largeur de la façade du terrain est inférieure ou égale à 4 m, la construction pourra être implantée en retrait de 5 mètres minimum,
- lorsqu'il s'agit de la construction d'annexes à une construction principale, le recul pourra être supérieur à 1 mètre,
- lorsqu'il s'agit de la construction d'équipements collectifs, d'ouvrage collectifs nécessaires aux services publics et à ceux d'infrastructures, ou lorsque le recul est nécessaire pour réaliser du stationnement, améliorer la visibilité et la sécurité routière ; dans ce cas, le recul sera de 15 mètres maximum.
- En sous-secteur UAb, les constructions pourront également être implantées en retrait de 5 mètres minimum vis-à-vis de l'alignement,

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

Article UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre ou d'une limite séparative avec un retrait de 3 m minimum sur l'autre limite séparative.

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.

7.2. Exceptions

Toutefois, une implantation différente est autorisée dans les cas suivants :

- En secteur UAb, il n'est pas fixé de règle d'implantation,
- Lorsque le projet de construction est attenant à un bâtiment existant, de valeur et en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative ; dans ce cas, l'implantation devra respecter un retrait au moins équivalent à celui du bâtiment existant,
- Lorsqu'il s'agit de la construction d'équipements collectifs publics, d'ouvrage collectifs nécessaires aux services publics et à ceux d'infrastructures ; dans ce cas, le retrait pourra être compris entre 0 et 3 m,
- Lorsque le projet concerne une annexe : l'implantation sera autorisée en recul de 1 m minimum lorsque le recul est nécessaire pour des raisons techniques ou pour permettre l'entretien du bâtiment.
- En cas d'isolation d'une construction par l'extérieur, celle-ci sera autorisée dans le retrait compris entre 0 et 3 m.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article UA 9 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article UA 10 Hauteur des constructions

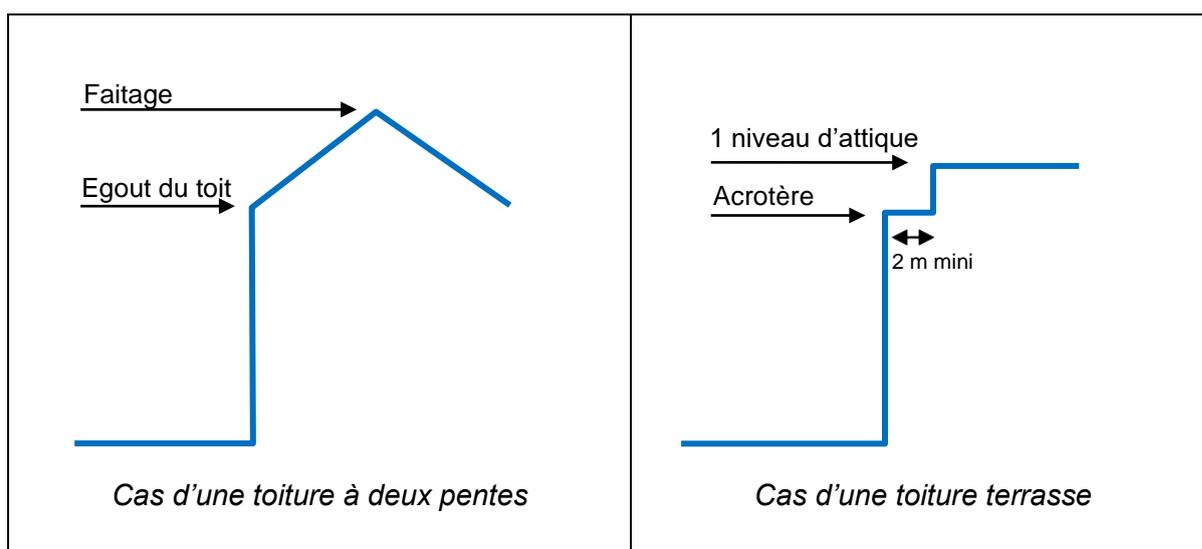
La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

En zone UA, la hauteur maximale des constructions par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, est fixée à 9 m à l'égout du toit ou de l'acrotère plus éventuellement un attique ou des combles sur un niveau supplémentaire.

En sous-secteur UAa et UAb, la hauteur maximale des constructions par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux est fixée à 12 m maximum à l'acrotère.

Les constructions d'une hauteur comprise entre 9 m et 12 m maximum à l'acrotère devront donc être réalisées en toiture terrasse, un attique sur un niveau supplémentaire sera autorisé.

Le recul de l'attique par rapport à l'acrotère devra être au minimum de 2 m (Cf. croquis ci-dessous). La hauteur de l'attique est limitée à 3,50 m maximum.



Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 m par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux existants. En cas d'impossibilité, les eaux de ruissellement seront évacuées par refoulement vers les fossés existants ou traitées sur la parcelle.

La hauteur maximale des annexes de la construction principale ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout de toiture.

Article UA 11 Aspect extérieur - clôtures

11.1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc...) peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.2. Toitures

Les châssis de toit devront être intégrés aux toitures de façon à ne pas faire saillie par rapport au plan de ce toit.

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) peuvent être inclinés. L'inclinaison des panneaux doit être comprise entre 35 et 60 degrés avec un aplomb de l'équipement posé ne dépassant pas la moitié de la largeur du toit servant de base au dit équipement.

Les toitures réalisées en tôles ondulées sont interdites.

- **Construction principale**

De type traditionnel :

Lorsque l'architecture de la construction est de type traditionnelle, celle-ci aura deux versants principaux, et sera réalisée en ardoises naturelles ou tout autre matériau d'aspect et de teinte identique à l'ardoise.

La pente de toiture des versants principaux sera comprise entre 35° et 50° ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Certains éléments d'accompagnement en toiture-terrasse qui permettraient, soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés.

Les préaux pourront être réalisés avec une toiture translucide. Les verrières et les vérandas pourront également déroger à la règle principale sur les constructions de type traditionnel.

De type contemporain :

Aucune règle de toiture n'est prescrite pour les constructions de type contemporain.

- **Constructions annexes**

Les toitures des annexes de plus de 20 m² devront être réalisées en ardoise naturelle ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise, ou devront être identiques à celle de la construction principale.

Les toitures des annexes de 20 m² et moins ne sont pas réglementées.

11.3. Clôtures

Les clôtures pourront être doublées d'une haie, dans les limites de hauteurs indiquées.

11.3.1. En façade sur rue

Les clôtures pourront être minérales et opaques (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits), et leur hauteur sera limitée à 2 m ou en harmonie avec les clôtures ou constructions contiguës.

Elles pourront être surmontées d'un grillage en maille soudée, d'une grille, de lices en bois ou en PVC, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2 m.

L'utilisation de parpaings non enduits ou plaques d'agglomérés y compris à claire-voie est interdite.

Toutefois, des contraintes supplémentaires pourront être imposées pour la hauteur et l'aspect des clôtures afin d'assurer une bonne visibilité sur les voies de circulation, notamment au niveau des carrefours.

11.3.2. En limite séparative

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 m.

L'utilisation de parpaings non enduits ou plaques d'agglomérés y compris à claire-voie est interdite.

Article UA 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors du domaine public. Les places de stationnement devront présenter une surface respectant les normes en vigueur et permettant aux véhicules de manœuvrer aisément. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

En zone UAb: il n'est pas fixé de normes. Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction des besoins réels du projet.

Pour l'aménagement d'une aire de stationnement collective d'au moins 10 emplacements, le maître d'ouvrage devra proposer tout système de régulation du ruissellement des eaux de pluie, conformément aux dispositions de l'article 4 du présent règlement, ainsi que les dispositifs et moyens propres à assurer la protection du milieu naturel vis-à-vis du risque de pollution par hydrocarbure.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

12.1. Habitations

Un garage ou une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, dans les cas suivants : construction d'une nouvelle habitation ou création de logements supplémentaires dans l'immeuble existant faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

En outre, il sera exigé une place supplémentaire minimum pour 3 logements en parking commun ou stationnement latéral exclusivement réservée aux visiteurs dans les opérations d'ensemble d'au moins 3 logements et programmes de logements collectifs.

Au-delà de 25 places, au moins la moitié du nombre de places créées sur l'ensemble de l'opération, devra être réalisée en souterrain (hormis en sous-secteur UAb). Le stationnement semi-enterré sera autorisé lorsque le terrain présente une déclivité moyenne ou forte (pente supérieure ou égale à 5%). En cas d'impossibilité géologique (présence rocheuse) ou hydrologique démontrée, le stationnement pourra être réalisé au niveau du terrain naturel.

En zone UAb exclusivement, il peut être procédé à une mutualisation de l'offre de stationnement sous certaines conditions :

- La nature des activités, des équipements et des logements voisins, c'est-à-dire dont les limites de l'unité foncière sont situées à moins de 100 mètres des limites de l'unité foncière objet du projet (ou si l'unité foncière est la même),
- Et que ces activités, équipements et logements voisins présentent une nature différente en termes de besoins de stationnement quant à sa répartition horaire, journalière ou saisonnière de fréquentation.

12.2. Constructions à usage de bureaux ou de services et de commerces non alimentaires

Commerces non alimentaires	Jusqu'à 50 m ² de surface de vente	Aucune place
	Au-delà de 50 m ²	1 place de stationnement par 20 m ² de surface de plancher
Bureaux et services		1 place de stationnement par 20 m ² de surface de plancher

12.3. Constructions à usage de commerces comprenant des surfaces alimentaires

Surface de plancher	Nombre de places
0 à 100 m ²	il n'est pas imposé de places
100 à 500 m ²	5 places par fraction de 100 m ²
500 à 1 000 m ²	7 places par fraction de 100 m ²
au-delà de 1 000 m ²	6 places par fraction de 100 m ²

Le nombre de places est calculé par cumul de tranches.

12.4. Etablissements divers

Nature	Nombre de places
hôtel	1 place par chambre
restaurant – café	Au-delà de 50 m ² , 1 place par tranche de 10 m ² de salle
hôtel restaurant	la norme la plus contraignante est retenue
clinique, hôpital, établissement parahospitalier	1 place pour 3 lits + 1 place pour 50 m ² de surface de plancher pour les constructions et pièces à usage de bureaux, de soins et de salle de repos.
établissements scolaires et leurs équipements connexes (salle de sport...), ateliers, entrepôts	1 place par 100 m ² de surface de plancher

En zone UAb uniquement, il n'est pas fixé de normes. Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction des besoins réels de la structure.

12.5. Modalités 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, de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Aux termes de l'article L. 111-6-1 du Code de l'urbanisme, « *Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce* ».

Par ailleurs, aux termes de l'article L. 123-1-13 du Code de l'urbanisme, « *il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs* ».

financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. »

12.6. Deux-roues

Pour toute construction de logement collectif, d'équipement collectif et d'activités, il sera exigé un local deux-roues d'une surface minimum de 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment pour une surface minimum de 2 m². Toutefois, pour les équipements hospitaliers, cette part est ramenée à 0,2 %. En outre, en toute zone, le stationnement deux-roues devra être couvert, mais pourra être ouvert ou fermé.

En sous-secteur UAb :

- Pour les établissements divers, la surface du local deux-roues sera déterminée en fonction des besoins réels.
- Il peut être procédé à une mutualisation de l'offre de stationnement deux-roues sous condition que le local deux-roues soit situé à moins de 100 mètres des limites de l'unité foncière objet du projet.

Article UA 13 Espaces libres et plantations

13.1. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2. Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager intégrant la plantation d'arbres de haute tige.

13.3. Tout dépôt ou stockage de matériaux visible depuis la voie publique, devra être masqué par un écran minéral ou végétal.

13.4. Tous travaux ayant pour objet de supprimer un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Article UA 14 Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Article UA 15 Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**Article UA 16 Infrastructures et réseaux de communications
électroniques.**

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.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB

Le paysage urbain de la zone UB est opposé à celui de la zone UA : implantations des bâtiments en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important, vocation quasi-exclusive d'habitat, volumes bâtis moins importants.

Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (commerces, artisanat spécialisé, bureaux, services...) liées aux habitations y est possible, sous réserve que ces activités ne soient pas nuisantes et polluantes.

La zone UB comprend :

- un **secteur UBa** dans lequel la hauteur des constructions autorisée est plus importante que dans la zone UB.
- un **secteur UBb** correspondant aux secteurs peu denses de l'Oisillière et de la Sérais,
- un **secteur UBd correspondant aux secteurs de l'Aumônerie et du Bois des Amourettes.**

Rappel : 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 **sauf en zone UBd**

Article UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- 1.1. Les établissements et installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- 1.2. Les constructions à usage agricole, industriel, et d'entrepôts non liés à une activité de vente existante sur place.
- 1.3. Les installations classées soumises à autorisation.
- 1.4. Les habitats de loisirs et leurs structures d'accueil à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
- 1.5. Le dépôt de véhicules hors d'usage quelque soit la durée, en dehors des activités professionnelles liées à la réparation et à la vente automobile.
- 1.6. Les constructions sur les secteurs identifiés au zonage comme fonds de jardin à préserver à l'exception des celles autorisées à l'article 2.
- 1.7. Les mares, plans d'eau et bassins de rétention qui jouent un rôle dans la limitation du risque inondation, sont identifiés sur les documents graphiques par une trame spécifique. Toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence ou les fonctionnalités de gestion hydraulique est strictement interdite ; à l'exception des installations, ouvrages, travaux et aménagements garantissant leur entretien ou nécessitant leur agrandissement pour répondre à des besoins justifiés en termes de gestion des eaux pluviales.

Article UB 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises sous conditions :

2.1. Les constructions, les aménagements et extensions à usage de commerce, de bureaux, d'artisanat sous réserve d'être compatibles avec l'habitat, et que l'activité soit non bruyante pour le voisinage et non polluante.

2.2. Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc...
- b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.

2.3. La transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.

2.4. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.

2.5. Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager (haie, chemin, ruisseau) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme.

2.6. Toute construction ou opération d'aménagement créant :

- au moins 10 logements devra comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux ;
- au moins 25 logements, devra comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux.

2.7. Les annexes et les abris de jardins sont autorisés sur les secteurs identifiés au zonage comme fonds de jardin à préserver.

2.8. Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 modifié par celui du 21 mars 2011. Celles-ci doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

Article UB 3 Accès et voirie

3.1. Dispositions générales

Pour être constructible, le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie publique ou privée carrossable et en bon état, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant, institué par acte authentique ou par voie judiciaire. Aucune opération ne peut prendre accès automobile par les pistes cyclables et les cheminements piétons.

3.2. Les accès

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits, notamment lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques.

Toute opération ne doit créer qu'un minimum d'accès sur les voies de desserte.

Si les constructions ou installations projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles devront comporter des accès destinés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant ces constructions ou installations accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les nouveaux accès sur les routes nationales sont interdits. La création d'accès sur la RD3 pourra être envisagée dans la mesure où les conditions de sécurité routière seront garanties.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes et doivent être réalisés avec des matériaux perméables, sauf impossibilité technique.

Les largeurs d'accès doivent être au moins égales à :

- 3,00 m pour un ou deux logements,
- 4,00 m pour au moins trois logements et pour les autres destinations.

Dans le cas de création ou de réfection d'accès ou de voie, des aménagements d'accotements, de type surbaissés de trottoir, pourront être exigés à la charge du pétitionnaire.

En outre, il pourra être exigé qu'à l'alignement, l'accès soit sécurisé en présentant un évasement facilitant les mouvements d'entrées et de sorties.

3.3. Les voies

Les voies sont dédiées à la circulation automobile, cycliste et piétonne.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et devront être adaptées aux besoins de chaque opération.

Les voies en impasse de plus de 50 m au-delà de l'alignement de la voie publique, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ambulances ...) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières qui n'auraient pas d'accès ou de droit de passage. La palette de retournement devra avoir un rayon de braquage de 7,50 mètres minimum.

3.4. Dispositions particulières

Les dispositions des paragraphes précédents ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes, à la construction d'annexes, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

Article UB 4 Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement et ce en respectant les caractéristiques techniques du réseau. L'assainissement autonome est autorisé en cas d'impossibilité technique de se raccorder à l'assainissement collectif.

4.2.2. Eaux résiduaires :

L'évacuation des eaux usées non domestiques non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées non domestiques devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe.

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

4.2.3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et réseaux pluviaux collectifs dans le respect des conditions réglementaires. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés et réseaux pluviaux collectifs existants.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, 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.

4.3. Réseaux divers

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en électricité devra être raccordée au réseau d'électricité existant. A contrario, le projet devra justifier d'une production autonome en énergie électrique (panneau photovoltaïque, éolienne, ...).

Les extensions des réseaux ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain. Toute opération d'aménagement d'ensemble devra faire l'objet d'un branchement et d'une distribution téléphonique.

4.4. Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, le stockage des ordures ménagères doit s'opérer en dehors du domaine public.

Pour les opérations d'ensemble, de logements collectifs, d'activités ou d'équipements collectifs : le stockage des déchets sera effectué dans un espace identifié sur le terrain d'assiette du projet ou à l'intérieur de la construction dans un local dédié.

4.5. Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Article UB 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article UB 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

6.1. Règle générale

Les constructions se feront en retrait par rapport à l'alignement des voies ou places dans les conditions minimales suivantes :

- RN 171 : 25 m,
- RD 3 : 15 m,
- limite de l'emprise SNCF : 20 m,
- rue du Maréchal Juin : 15 m,
- autres voies : 5 m.

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.

Dans le secteur UBd, les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées sont libres.

6.2. Exceptions

Toutefois, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sur la même unité foncière ou l'unité foncière voisine, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci, et qu'il n'y ait pas de projet d'élargissement de voirie ; dans ce cas, un retrait équivalent à celui du bâti existant sera accepté,
- lorsqu'il s'agit de voies en impasse, de continuités piétonnes et cyclables, l'implantation sera autorisée à 3 m minimum de l'alignement,
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissement permettant notamment la réalisation de constructions groupées ; dans ce cas, l'alignement sera accepté,
- lorsque le recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité

routière ; dans ce cas, le recul pourra être supérieur,

- lorsqu'il s'agit de la construction de locaux deux-roues (sauf en bordure d'une route départementale hors agglomération et hors zone urbanisée), d'équipements collectifs, d'ouvrage collectifs nécessaires aux services publics et à ceux d'infrastructures ; dans ce cas, l'alignement sera accepté.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

Article UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Règle générale à la zone UB à l'exception du secteur UBb :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de 3 m. minimum par rapport aux limites séparatives.

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.

7.2. Règle concernant le secteur UBb :

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.3. Exceptions

Toutefois, une implantation différente est autorisée dans les cas suivants :

- **A l'exclusion du secteur UBb**, lorsque le projet de construction est adossé à un bâtiment existant, de valeur et en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative ; dans ce cas, un retrait au moins équivalent à celui du bâtiment existant sera accepté,
- **A l'exclusion du secteur UBb**, lorsque le projet concerne une annexe : l'implantation sera autorisée en recul de 1 m minimum lorsque le recul est nécessaire pour des raisons techniques ou pour permettre l'entretien du bâtiment.
- **En secteur UBb** pour les constructions de type annexes et pour les garages jointifs au bâtiment principal, l'implantation se fera en limite séparative ou bien à une distance d'au moins 3 mètres de cette limite, et sa hauteur ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout.
- **En zone UB et dans les secteurs UBa et UBb**, lorsqu'il s'agit de la construction d'équipements collectifs publics, d'ouvrage collectifs nécessaires aux services publics et à ceux d'infrastructures ; dans ce cas, le retrait pourra être compris entre 0 et 3 m,
- **En zone UB et dans les secteurs UBa et UBb**, en cas d'isolation d'une construction par l'extérieur, celle-ci sera autorisée dans le retrait compris entre 0 et 3 m.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

Article UB 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article UB 9 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction, les 40% restant devront rester perméables pour permettre l'absorption des eaux pluviales.

Article UB 10 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

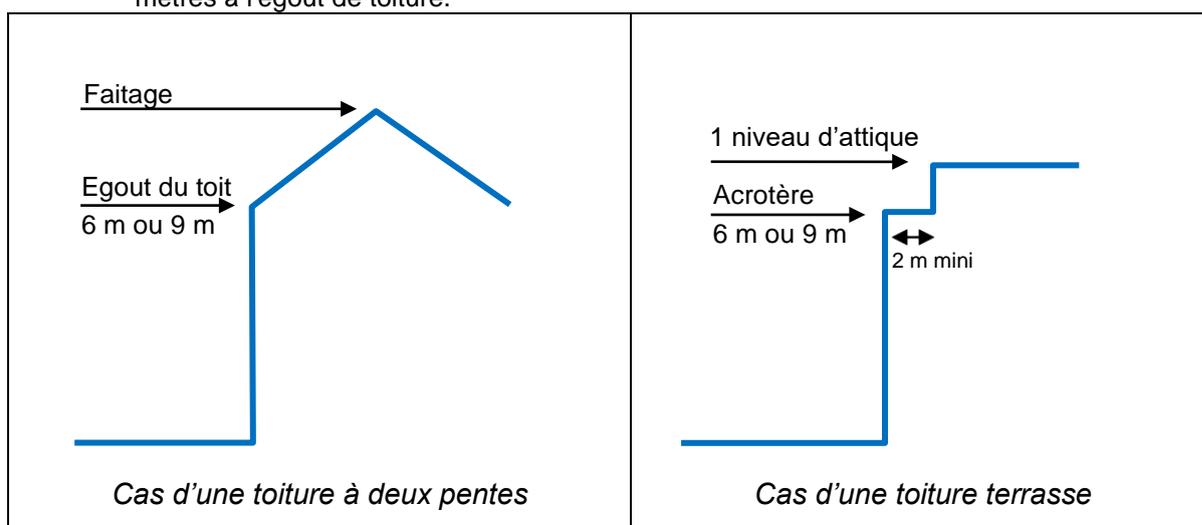
A l'exception du secteur UBa, la hauteur maximale des constructions par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, est fixée à 6 m à l'égout du toit ou de l'acrotère, plus éventuellement les combles et un attique sur un niveau supplémentaire.

En secteur UBa, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m à l'égout du toit et trois niveaux, plus éventuellement les combles.

Le recul de l'attique par rapport à l'acrotère devra être au minimum de 2 m (Cf. croquis ci-dessous).

En secteur UBd, la hauteur maximale des constructions est fixée à 14 m.

La hauteur maximale des annexes de la construction principale ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout de toiture.



Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 m par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

Dans le secteur repéré comme "zone non altus" aux documents graphiques, s'applique l'ensemble de cette réglementation, à l'exception du premier alinéa. En outre, la hauteur des constructions nouvelles et extensions ne pourra y excéder, en tout point, l'altitude du boulevard de la Loire + 1,5 m ($H < \text{ou} = \text{altitude bd de la Loire} + 1,5 \text{ m}$).

Article UB 11 Aspect extérieur - clôtures

11.1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc...) peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.2. Toitures

Les châssis de toit devront être intégrés aux toitures de façon à ne pas faire saillie par rapport au plan de ce toit.

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) peuvent être inclinés. L'inclinaison des panneaux doit être comprise entre 35 et 60 degrés avec un aplomb de l'équipement posé ne dépassant pas la moitié de la largeur du toit servant de base au dit équipement.

Les toitures réalisées en tôles ondulées sont interdites.

- **Construction principale**

De type traditionnel :

Lorsque l'architecture de la construction est de type traditionnelle, celle-ci aura deux versants principaux, et sera réalisée en ardoises naturelles ou tout autre matériau d'aspect et de teinte identique à l'ardoise.

La pente de toiture des versants principaux sera comprise entre 35° et 60° ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Certains éléments d'accompagnement en toiture-terrasse qui permettraient, soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés.

Les préaux pourront être réalisés avec une toiture translucide. Les verrières et les vérandas pourront également déroger à la règle principale sur les constructions de type traditionnel.

De type contemporain :

Aucune règle de toiture n'est prescrite pour les constructions de type contemporain.

- **Constructions annexes**

Les toitures des annexes de plus de 20 m² devront être réalisées en ardoise naturelle ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise, ou devront être identiques à celle de la construction principale.

Les toitures des annexes de 20 m² et moins ne sont pas règlementées.

11.3. Clôtures

Les clôtures pourront être doublées d'une haie, dans les limites de hauteurs indiquées.

11.3.1. En façade sur rue

Les clôtures pourront être minérales et opaques (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits), et leur hauteur sera limitée à 1,50 m ou en harmonie avec les clôtures ou constructions contiguës.

Elles pourront être surmontées d'un grillage en maille soudée, d'une grille, de lices en bois ou en PVC, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1,50 m.

L'utilisation de parpaings non enduits ou plaques d'agglomérés y compris à claire-voie est interdite.

Toutefois, des contraintes supplémentaires pourront être imposées pour la hauteur et l'aspect des clôtures afin d'assurer une bonne visibilité sur les voies de circulation, notamment au niveau des carrefours.

11.3.2. En limite séparative

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 m.

L'utilisation de parpaings non enduits ou plaques d'agglomérés y compris à claire-voie est interdite.

Article UB 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors du domaine public. Les places de stationnement devront présenter une surface respectant les normes en vigueur et permettant aux véhicules de manoeuvrer aisément. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Pour l'aménagement d'une aire de stationnement collective d'au moins 10 emplacements, le maître d'ouvrage devra proposer tout système de régulation du ruissellement des eaux de pluie, conformément aux dispositions de l'article 4 du présent règlement, ainsi que les dispositifs et moyens propres à assurer la protection du milieu naturel vis-à-vis du risque de pollution par hydrocarbure.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

12.1. Habitations

Deux places de stationnement par logement.

En outre, il sera exigé une place supplémentaire minimum pour 3 logements en parking commun ou stationnement latéral exclusivement réservée aux visiteurs dans les opérations d'ensemble d'au moins 3 logements et programmes de logements collectifs.

Dans la zone Ubd, il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement T1 ou T2 et pour les logements locatifs sociaux.
- 2 places de places de stationnement par logement à partir de T3, hors logements locatifs sociaux.

En outre, il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 6 logements.

12.2. Constructions à usage de bureaux ou de services et de commerces non alimentaires

Une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage de commerces comprenant des surfaces alimentaires

Surface de plancher	Nombre de places
0 à 100 m ²	3 places par fraction de 100 m ²
100 à 500 m ²	5 places par fraction de 100 m ²
500 à 1 000 m ²	7 places par fraction de 100 m ²
au-delà de 1 000 m ²	6 places par fraction de 100 m ²

Le nombre de places est calculé par cumul de tranches.

12.4. Etablissements divers

Nature	Nombre de places
hôtel	1 place par chambre
restaurant – café	1 place pour 10 m ² de salle
hôtel restaurant	la norme la plus contraignante est retenue
clinique, hôpital, établissement para-hospitalier	1 place pour 3 lits + 1 place pour 50 m ² de surface de plancher pour les constructions et pièces à usage de bureaux, de soins et de salle de repos.
Activités et établissements médicaux ou para-médicaux	1 place pour 30m ² de surface de plancher
foyer – établissement médico-social	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
salles de réunion, de sport, de spectacle	1 place pour 3 personnes
établissements scolaires et leurs équipements connexes (salle de sport...), ateliers, entrepôts	1 place par 100 m ² de surface de plancher

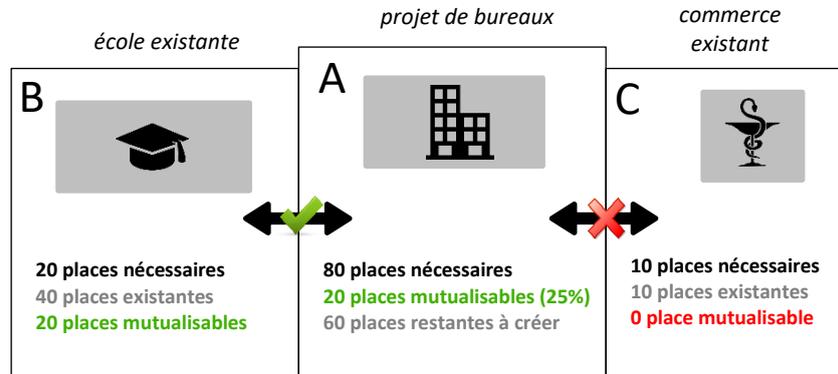
12.5. Modalités d'application

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, de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- pour les destinations autres que le logement, les normes de stationnement peuvent être respectées par la mutualisation de 25% maximum des places sur une ou plusieurs unités foncières contiguës (foisonnement*). Le cas échéant, les places de stationnement doivent correspondre à des occupations alternatives qui permettent cette mutualisation. La complémentarité des usages doit être estimé et justifié par le demandeur. Le nombre de places total à réaliser sur l'ensemble des unités foncières concernées doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie respective de locaux générant les places de stationnement suivant la norme définie (l'unité foncière qui mutualise ses places doit respecter au préalable sa norme de stationnement).

* *Foisonnement* : lorsque les différents usagers (clients, patients, etc.) d'un parc de stationnement ne sont pas présents en même temps, les places libérées par les uns peuvent être utilisées par les autres.

Exemple 1 de mutualisation des places de stationnement :



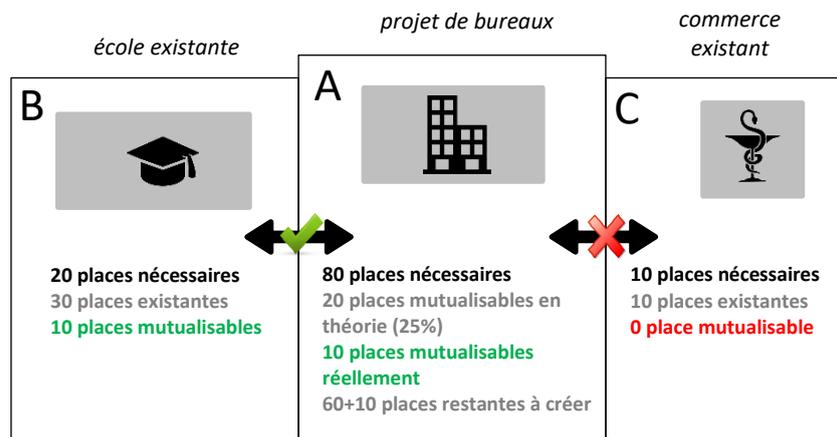
Un projet de bureaux (unité A) nécessite la réalisation de **80 places** de stationnement.

La mutualisation des places étant plafonnée à 25% sur les **80 places** (soit 20 places), le projet devra créer au minimum **60 places**.

Les 20 places mutualisées peuvent être positionnées sur le foncier contigu (unité B ou C) à usage de services ou commerce par exemple, s'il respecte déjà sa norme de stationnement. S'il est déjà sous-dimensionné ou répond exactement à sa norme, la mutualisation n'est pas possible (unité C).

Si l'unité B contient 40 places alors qu'elle en a besoin que de 20, le total du stationnement unité A et unité B doit répondre au total exigé par la règle : **80 + 20 = 100**. La répartition réelle quant à elle sera de **60 + 40 = 100**.

Exemple 2 de mutualisation des places de stationnement :



Un projet de bureaux (unité A) nécessite la réalisation de 80 places de stationnement.

La mutualisation des places étant plafonnée à 25% sur les 80 places (soit 20 places), le projet devra créer au minimum **60 places**.

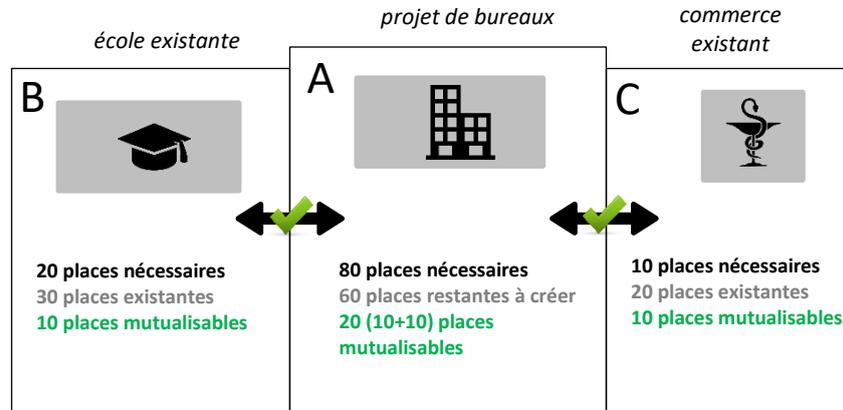
Les 20 places mutualisées peuvent être positionnées sur le foncier contigu (unité B ou C) à usage de services ou commerce par exemple. Si ce foncier contigu respecte déjà sa norme de stationnement (unité C) ou s'il est sous-dimensionné, la mutualisation ne sera pas possible.

Si l'unité B contient 30 places alors qu'elle en a besoin que de 20, seulement 10 places peuvent être mutualisées par l'unité A sur les 20 possibles.

Le total du stationnement unité A et unité B doit répondre au total exigé par la règle: **80 + 20 = 100**. La répartition réelle quant à elle sera de **60 + 30 = 90**

Le projet devra donc prévoir les 10 places manquantes : $(60 + 10) + 30 = 100$

Exemple 3 de mutualisation des places de stationnement :



Un projet de bureaux (unité A) nécessite la réalisation de **80 places** de stationnement.

La mutualisation des places étant plafonnée à 25% sur les **80 places** (soit 20 places), le projet devra créer au minimum **60 places**.

Les 20 places mutualisées peuvent être positionnées sur le foncier contigu (unité B ou C) à usage de services ou commerce par exemple, s'il respecte déjà sa norme de stationnement.

Si l'unité B contient 30 places alors qu'elle en a besoin que de 20, seulement 10 places peuvent être mutualisées par l'unité A sur les 20 possibles.

L'unité A peut alors mutualiser avec l'unité C qui possède 10 places supplémentaires à ses besoins réglementaires.

Le total du stationnement unité A, B et C doit répondre au total exigé par la règle : $80 + 20 + 10 = 110$. La répartition réelle quant à elle sera de $60 + 30 + 20 = 110$.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Aux termes de l'article L. 111-6-1 du Code de l'urbanisme, « Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce ».

Par ailleurs, aux termes de l'article L. 123-1-13 du Code de l'urbanisme, « il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. »

12.6. Deux-roues

Pour toute construction de logement collectif, d'équipement collectif et d'activités, il sera exigé un local deux-roues d'une surface minimum de 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment pour une surface minimum de 2 m². Toutefois, pour les équipements hospitaliers, cette part est ramenée à 0,2 %. En outre, en toute zone, le stationnement deux-roues devra

être couvert, mais pourra être ouvert ou fermé.

Article UB 13 Espaces libres et plantations

13.1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2. Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager intégrant la plantation d'arbres de haute tige.

13.3. Tout dépôt ou stockage de matériaux visible depuis la voie publique devra être masqué par un écran minéral ou végétal.

13.4. En outre, pour les opérations d'ensemble, il sera exigé la création d'espaces verts communs, à raison de 10 % de la surface totale de base, avec au moins la moitié de cette surface à affecter à un espace vert d'un seul tenant.

13.5. Tous travaux ayant pour objet de supprimer un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Article UB 14 Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas règlementé.

Article UB 15 Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article UB16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

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.

III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone UC

Le paysage urbain de la zone UC est opposé à celui de la zone UB et correspond aux quartiers excentrés et aux hameaux. La densité des constructions y est moindre.

Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (commerces, artisanat spécialisé, bureaux, services...) liées aux habitations y est possible, sous réserve que ces activités ne soient pas nuisantes et polluantes.

La zone UC comprend plusieurs sous-secteurs :

- UCa : secteur de logements et services à caractère social de la rue de Pontchateau.
- UCb : secteur de logements très peu dense de la Russie,
- UCc : secteur de logements de type touristique et restaurant,
- UCd : secteur de logements du Petit Brossais concernés par l'onde de rupture du barrage.

Rappel : 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

Article UC 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- 1.1. Les établissements et installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- 1.2. Les constructions à usage agricole, industriel, et d'entrepôts non liés à une activité de vente existante sur place.
- 1.3. Les installations classées soumises à autorisation.
- 1.4. Les habitats de loisirs et leurs structures d'accueil à l'**exception de la zone UCc**.
- 1.5. Le dépôt de véhicules hors d'usage quelque soit la durée, en dehors des activités professionnelles liées à la réparation et à la vente automobile.
- 1.6. En outre, en **secteur UCc**, toute construction non destinée aux logements touristiques et leurs annexes, ainsi qu'à l'activité de restaurant.
- 1.7. En outre, **en secteur UCa** toute construction non destinée aux logements et aux services à caractère social et leurs annexes.
- 1.8. Les constructions sur les secteurs identifiés au zonage comme fonds de jardin à préserver à l'exception des celles autorisées à l'article 2.
- 1.9. Les mares, plans d'eau et bassins de rétention qui jouent un rôle dans la limitation du risque inondation, sont identifiés sur les documents graphiques par une trame

spécifique. Toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence ou les fonctionnalités de gestion hydraulique est strictement interdite ; à l'exception des installations, ouvrages, travaux et aménagements garantissant leur entretien ou nécessitant leur agrandissement pour répondre à des besoins justifiés en termes de gestion des eaux pluviales.

1.9 Les zones humides sont représentées sur les documents graphiques par une trame spécifique. En application de l'article L. 211-1 du Code de l'Environnement, toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et des milieux naturels d'intérêt communautaire Natura 2000 est strictement interdit, notamment : les affouillements, les exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels, les déblais, remblais et tous travaux contrariant le régime hydraulique existant, les assèchements, drainage, mises en eau des zones humides et la création de plans d'eau, sauf celles autorisées à l'article 2.

Article UC 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises sous conditions :

- 2.1.** Les constructions, les aménagements et extensions à usage de commerce, de bureaux, d'artisanat sous réserve d'être compatibles avec l'habitat, et que l'activité soit non bruyante pour le voisinage et non polluante.
- 2.2.** Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
 - c) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc...
 - d) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- 2.3.** La transformation des établissements artisanaux et les entrepôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
- 2.4.** Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
- 2.5.** Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager (haie, chemin, ruisseau) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme.
- 2.6.** Les annexes et les abris de jardins sont autorisés sur les secteurs identifiés au zonage comme fonds de jardin à préserver.
- 2.7.** Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 modifié par celui du 21 mars 2011. Celles-ci doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

2.8. En secteur UCd, les constructions à usage d'habitation devront présenter à minima un niveau supérieur accessible aux occupants soit par l'aménagement d'un étage, soit par un système permanent d'accès aux combles ou à une terrasse pour les maisons dites de plein pied.

Article UC 3 Accès et voirie

3.1. Dispositions générales

Pour être constructible, le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie publique ou privée carrossable et en bon état, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant, institué par acte authentique ou par voie judiciaire. Aucune opération ne peut prendre accès automobile par les pistes cyclables et les cheminements piétons.

3.2. Les accès

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits, notamment lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques.

Toute opération ne doit créer qu'un minimum d'accès sur les voies de desserte.

Si les constructions ou installations projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles devront comporter des accès destinés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant ces constructions ou installations accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes et doivent être réalisés avec des matériaux perméables, sauf impossibilité technique.

La largeur des accès doit être au moins égale à 4 m.

Dans le cas de création ou de réfection d'accès ou de voie, des aménagements d'accotements, de type surbaissés de trottoir, pourront être exigés à la charge du pétitionnaire.

En outre, il pourra être exigé qu'à l'alignement, l'accès soit sécurisé en présentant un évasement facilitant les mouvements d'entrées et de sorties.

Les nouveaux accès directs sur les routes nationales, la RD 3, le VC2 (route du Lac), la RD93 au niveau des hameaux de la Renaulais et de la Porte sont interdits.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès est interdite sur la RD17. Sur l'ensemble du réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte-tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.3. Les voies

Les voies sont dédiées à la circulation automobile, cycliste et piétonne.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et devront être adaptées aux besoins de chaque opération.

Les voies en impasse de plus de 50 m au-delà de l'alignement de la voie publique, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ambulances ...) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières qui n'auraient pas d'accès ou de droit de passage. La palette de retournement devra avoir un rayon de braquage de 7,50 mètres minimum.

3.4. Dispositions particulières

Les dispositions des paragraphes précédents ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes, à la construction d'annexes, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

Article UC 4 Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, et ce en respectant les caractéristiques techniques du réseau.

En l'absence de réseau ou d'impossibilité technique de raccordement à l'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol et de filière), définies par la loi sur l'Eau. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau si celui-ci était mis en fonctionnement.

4.2.2. Eaux résiduelles :

L'évacuation des eaux usées non domestiques non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées non domestiques devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe.

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

En l'absence de réseau ou d'impossibilité technique de raccordement à l'assainissement collectif, toute construction ou installation doit évacuer et traiter ses eaux usées par un

dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol et de filière), définies par la loi sur l'Eau. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau si celui-ci était mis en fonctionnement.

4.2.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et réseaux pluviaux collectifs dans le respect des conditions réglementaires. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés et réseaux pluviaux collectifs existants.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, 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.

4.3. Réseaux divers

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en électricité devra être raccordée au réseau d'électricité existant. A contrario, le projet devra justifier d'une production autonome en énergie électrique (panneau photovoltaïque, éolienne, ...).

Les extensions des réseaux ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain. Toute opération d'aménagement d'ensemble devra faire l'objet d'un branchement et d'une distribution téléphonique.

4.4. Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, le stockage des ordures ménagères doit s'opérer en dehors du domaine public.

Pour les opérations d'ensemble, de logements collectifs, d'activités ou d'équipements collectifs : le stockage des déchets sera effectué dans un espace identifié sur le terrain d'assiette du projet ou à l'intérieur de la construction dans un local dédié.

4.5. Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Article UC 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Dans tous les secteurs où le réseau de collecte d'eaux usées est inexistant, pour toute construction nécessitant l'assainissement, la configuration et la dimension du terrain doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif satisfaisant, avec en particulier, la possibilité de réserver une superficie suffisante sur le terrain pour son implantation. Le choix et l'implantation des ouvrages feront l'objet d'une étude de filière jointe à la demande d'autorisation de construire.

Article UC 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

6.1. Concernant les routes nationales hors espaces urbanisés (Art. L. 111-1-4 C. urb.)

Hors espaces urbanisés, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de 100 m par rapport à l'axe de la route nationale.

6.2. Concernant les routes départementales hors agglomération

Hors agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de 35 m par rapport à l'axe de la RD17 et de 25 m par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Pour les constructions déjà implantées dans cette marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

6.3. Concernant les routes nationales en espace urbanisé, les routes départementales en agglomération et les autres voies :

L'implantation de la façade des constructions principales se fera en retrait par rapport à l'alignement des voies ou places dans les conditions minimales suivantes :

- Pour l'ensemble des secteurs, à l'exception des secteurs UCc et UCa : 5 m minimum et 20 m maximum (30 % à minima d'une des façades de la construction principale doivent être édifiés au plus à 20 m).
- Pour le secteur UCc : 15 m,
- Pour le secteur UCa : à l'alignement ou en retrait
- En limite de l'emprise SNCF : 20 m,

Pour une meilleure insertion paysagère, un recul plus important pourra être exigé si l'environnement bâti existant présente davantage de recul.

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.

Toutefois, des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sur la même unité foncière ou l'unité foncière voisine, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci, et qu'il n'y ait pas de projet d'élargissement de voirie ; dans ce cas, un retrait équivalent à celui du bâti existant sera accepté,
- lorsque le recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ; dans ce cas, le recul pourra être supérieur,
- lorsqu'il s'agit de la construction de locaux deux-roues, d'équipements collectifs, d'ouvrage collectifs nécessaires aux services publics et à ceux d'infrastructures ; dans ce cas, l'alignement sera accepté.
- Lorsqu'il s'agit d'annexes, celles-ci pourront être implantées en retrait de 3 m minimum.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

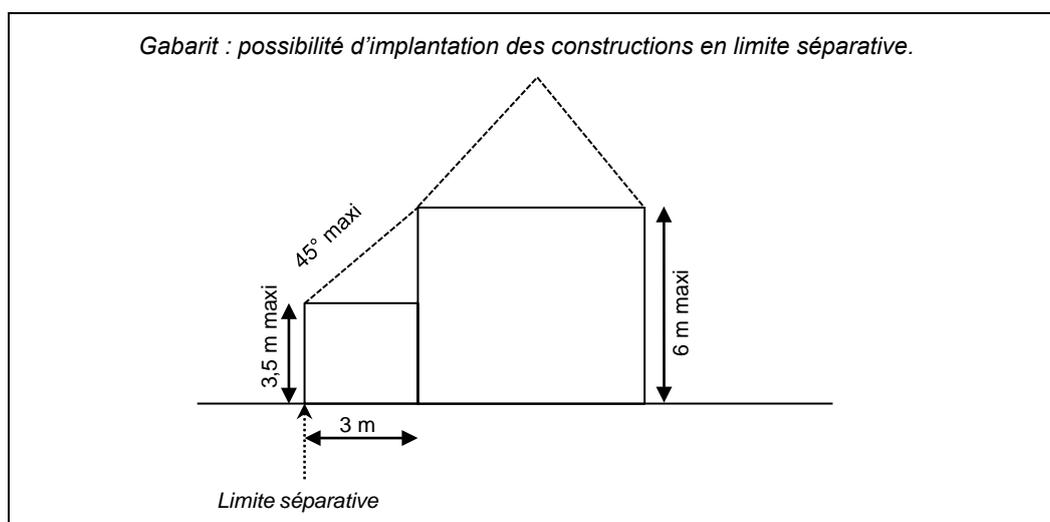
Article UC 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Règle générale

Les constructions d'une hauteur de 6 m maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère doivent être édifiées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions d'une hauteur de 3,5 m maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère pourront être édifiées en limite séparative. Cependant, concernant les constructions à deux ou trois pentes, l'implantation des pignons en limite séparative n'est pas autorisée.

Cependant, une implantation sur la limite séparative sera autorisée à condition de s'inscrire dans le gabarit suivant :



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.

De plus, en secteur UCa, les constructions d'une hauteur de 6m maximum à l'égout du toit peuvent s'implanter en limite séparative.

7.2. Exceptions

Toutefois, une implantation différente est autorisée dans les cas suivants :

- pour les annexes, l'implantation pourra se faire en limite séparative ou bien à une distance d'au moins 1 mètre de cette limite, et sa hauteur ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout du toit. Si la façade arrière ou le pignon sont édifiés en limite séparative, la hauteur au faîtage est limitée à 6.50 m.
- lorsqu'il s'agit de la construction d'équipements collectifs publics, d'ouvrage collectifs nécessaires aux services publics et à ceux d'infrastructures ; dans ce cas, le retrait pourra être compris entre 0 et 3 m.
- En cas d'isolation d'une construction par l'extérieur, celle-ci sera autorisée dans le retrait compris entre 0 et 3 m.
- En cas d'autorisation d'implantation en limite séparative, s'il y a nécessité de maintenir une haie, un ou plusieurs arbres, un talus, une clôture dont l'intérêt justifie la préservation, le recul devra alors être le plus étroit possible.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

Article UC 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles particulières.

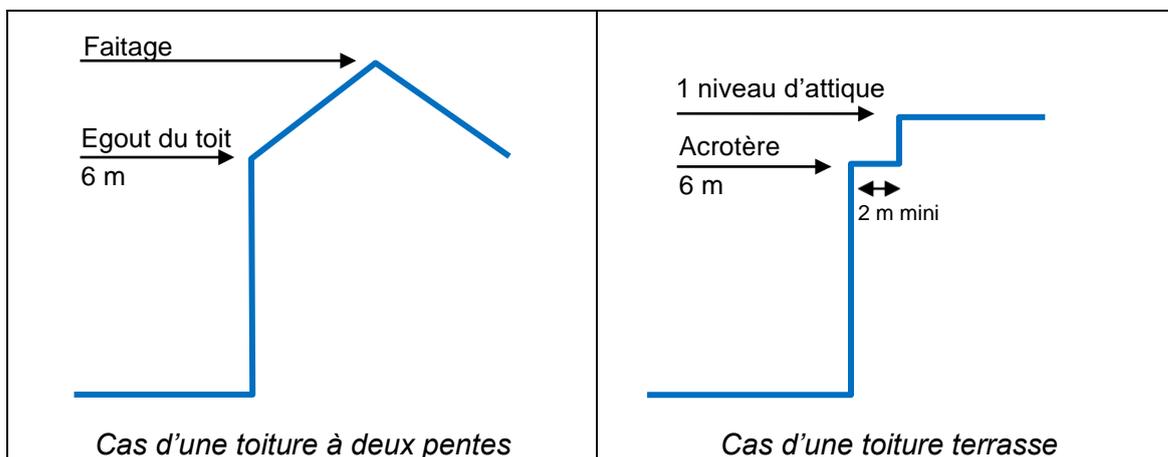
Article UC 9 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction (à l'exception du secteur UCa où il n'est pas fixé d'emprise au sol), les 50 % restant devront rester perméables pour permettre l'absorption des eaux pluviales.

Article UC 10 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, est fixée à 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, plus éventuellement les combles ou un attique, à l'exception des constructions concernées par l'article 7.1 et édifiées en limite séparative.



La hauteur maximale des annexes de la construction principale ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout de toiture.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 m par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

Article UC 11 Aspect extérieur - clôtures

11.1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc...) peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.2. Toitures

Les châssis de toit devront être intégrés aux toitures de façon à ne pas faire saillie par rapport au plan de ce toit.

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) peuvent être inclinés. L'inclinaison des panneaux doit être comprise entre 35 et 60 degrés avec un aplomb de l'équipement posé ne dépassant pas la moitié de la largeur du toit servant de base au dit équipement.

Les toitures réalisées en tôles ondulées sont interdites.

- **Construction principale**

De type traditionnel :

Lorsque l'architecture de la construction est de type traditionnel, celle-ci aura deux versants principaux, et sera réalisée en ardoises naturelles ou tout autre matériau d'aspect et de teinte identique à l'ardoise.

La pente de toiture des versants principaux sera comprise entre 35° et 60° ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Certains éléments d'accompagnement en toiture-terrasse qui permettraient, soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés.

Les préaux pourront être réalisés avec une toiture translucide. Les verrières et les vérandas pourront également déroger à la règle principale sur les constructions de type traditionnel.

De type contemporain :

Aucune règle de toiture n'est prescrite pour les constructions de type contemporain.

- **Constructions annexes**

Les toitures des annexes de plus de 20 m² devront être réalisées en ardoise naturelle ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise, ou devront être identiques à celle de la construction principale.

Les toitures des annexes de 20 m² et moins ne sont pas règlementées.

11.3. Clôtures

Les clôtures pourront être doublées d'une haie, dans les limites de hauteurs indiquées.

11.3.1. En façade sur rue

Les clôtures pourront être minérales et opaques (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits), et leur hauteur sera limitée à 1,50 m ou en harmonie avec les clôtures ou constructions contiguës.

Elles pourront être surmontées d'un grillage en maille soudée, d'une grille, de lices en bois ou en PVC, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1,50 m.

L'utilisation de parpaings non enduits ou plaques d'agglomérés y compris à claire-voie est interdite.

Toutefois, des contraintes supplémentaires pourront être imposées pour la hauteur et l'aspect des clôtures afin d'assurer une bonne visibilité sur les voies de circulation, notamment au niveau des carrefours.

Par mesure de sécurité routière et pour éviter le stationnement temporaire de véhicule sur la voie publique, pourra être exigé le retrait du portail, de 5 mètres minimum, par rapport à l'alignement de la voie d'accès au terrain desservi.

11.3.2. En limite séparative

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 m.

L'utilisation de parpaings non enduits ou plaques d'agglomérés y compris à claire-voie est interdite.

Article UC 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors du domaine public. Les places de stationnement devront présenter une surface respectant les normes en vigueur et permettant aux véhicules de manœuvrer aisément. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Pour l'aménagement d'une aire de stationnement collective d'au moins 10 emplacements, le maître d'ouvrage devra proposer tout système de régulation du ruissellement des eaux de pluie, conformément aux dispositions de l'article 4 du présent règlement, ainsi que les dispositifs et moyens propres à assurer la protection du milieu naturel vis-à-vis du risque de pollution par hydrocarbure.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

12.1. Habitations

Deux places de stationnement par logement.

En outre, il sera exigé une place supplémentaire minimum pour 3 logements en parking commun ou stationnement latéral exclusivement réservée aux visiteurs dans les opérations d'ensemble d'au moins 3 logements et programmes de logements collectifs (à l'exception de la zone UCa).

12.2. Constructions à usage de bureaux ou de services et de commerces non alimentaires

Une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

Pour le secteur UCa, il n'est pas fixé de normes. Le nombre de place de stationnement sera calculé en fonction des besoins réels de la structure.

12.3. Constructions à usage de commerces comprenant des surfaces alimentaires

Surface de plancher	Nombre de places
0 à 100 m ²	3 places par fraction de 100 m ²
100 à 500 m ²	5 places par fraction de 100 m ²
500 à 1 000 m ²	7 places par fraction de 100 m ²
au-delà de 1 000 m ²	6 places par fraction de 100 m ²

Le nombre de places est calculé par cumul de tranches.

12.4. Etablissements divers

Nature	Nombre de places
hôtel	1 place par chambre
restaurant – café	1 place pour 10 m ² de salle
hôtel restaurant	la norme la plus contraignante est retenue

clinique, hôpital, établissement parahospitalier	1 place pour 3 lits + 1 place pour 50 m ² de surface de plancher pour les constructions et pièces à usage de bureaux, de soins et de salle de repos.
salles de réunion, de sport, de spectacle	1 place pour 3 personnes
établissements scolaires et leurs équipements connexes (salle de sport...), ateliers, entrepôts	1 place par 100 m ² de surface de plancher

12.5. Modalités 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, de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Aux termes de l'article L. 111-6-1 du Code de l'urbanisme, « *Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce* ».

Par ailleurs, aux termes de l'article L. 123-1-13 du Code de l'urbanisme, « *il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.*

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. »

En secteur UCa, il peut être procédé à une mutualisation de l'offre de stationnement sous certaines conditions :

- la nature des activités et équipements voisins, c'est-à-dire dont les limites de l'unité foncière sont situées à moins de 100 mètres des limites de l'unité foncière objet du projet (ou si l'unité foncière est la même),
- et que ces activités et équipements voisins présentent une nature différente en termes de besoins de stationnement quant à sa répartition horaire, journalière ou saisonnière de fréquentation.

12.6. Deux-roues

Pour toute construction de logement collectif, d'équipement collectif et d'activités, il sera exigé un local deux-roues d'une surface minimum de 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment pour une surface minimum de 2 m². Toutefois, pour les équipements hospitaliers, cette part est ramenée à 0,2 %. En outre, en toute zone, le stationnement deux-roues devra être couvert, mais pourra être ouvert ou fermé.

Cette règle ne s'applique pas en zone UCa en cas d'extension de constructions existantes.

Article UC 13 Espaces libres et plantations

13.1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2. Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager intégrant la plantation d'arbres de haute tige.

13.3. Tout dépôt ou stockage de matériaux visible depuis la voie publique devra être masqué par un écran minéral ou végétal.

13.4. En outre, pour les opérations d'ensemble, il sera exigé la création d'espaces verts communs, à raison de 10 % de la surface totale de base, avec au moins la moitié de cette surface à affecter à un espace vert d'un seul tenant. Cette règle ne s'applique pas en zone UCa.

13.5. Tous travaux ayant pour objet de supprimer un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Article UC 14 Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

**Article UC 15 Performances énergétiques et
environnementales**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**Article UC16 Infrastructures et réseaux de communications
électroniques.**

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.

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Caractère de la zone UF

La zone UF est une zone où doivent trouver place les activités économiques (artisanat, industries, commerces, bureaux, services...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

Il convient d'y éviter les habitations (ou au moins les limiter) et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation.

La zone UF comprend :

- La zone des Acacias, classée en partie en **UFa** car les commerces de détail y sont interdits et en partie en **UFr**, secteur de requalification, afin de ne pas compromettre les projets d'aménagement futurs.
- Au Sud du Point du Jour, le secteur est classé en **UFc** pour y interdire l'arrivée de nouvelles entreprises.

Rappels :

- 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.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager (haie, chemin, ruisseau) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme.

Article UF 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- 1.1. Les constructions à usage agricole.
- 1.2. Les habitats de loisirs et leurs structures d'accueil.
- 1.3. Tous travaux occasionnant la création de logement à l'intérieur de la zone restrictive repérée aux documents graphiques.
- 1.4. **Uniquement en secteur UFa**, tout commerce de détail sauf s'il s'agit de l'évolution d'un commerce existant ou d'un commerce lié à une activité autorisée.
- 1.5. **Uniquement en secteur UFc**, toute nouvelle activité (seules les évolutions des activités existantes sont autorisées).
- 1.6. **Uniquement en secteur UFr**, toute nouvelle construction à l'exclusion de celles autorisées à l'article 2.

1.7. Les mares, plans d'eau et bassins de rétention qui jouent un rôle dans la limitation du risque inondation, sont identifiés sur les documents graphiques par une trame spécifique. Toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence ou les fonctionnalités de gestion hydraulique est strictement interdite ; à l'exception des installations, ouvrages, travaux et aménagements garantissant leur entretien ou nécessitant leur agrandissement pour répondre à des besoins justifiés en termes de gestion des eaux pluviales.

Article UF 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1 Sont admises sous conditions en zone UF, UFa :

2.1.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la déclaration ou à autorisation sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et risques éventuels.

2.1.2. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou si la topographie l'exige.

2.1.3. L'agrandissement ou la transformation des activités et entrepôts existants à la date d'approbation du présent PLU, dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement.

2.1.4. Les constructions à usage d'habitation, à condition :

- qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
- qu'elles soient intégrées au corps du bâtiment d'activités avec une surface de plancher de 25 m² maximum.

2.1.5. Les extensions des habitations existantes sous réserve de ne pas occasionner de création de logement supplémentaire.

2.1.6. Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 modifié par celui du 21 mars 2011. Celles-ci doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

2.1.7. Les constructions et les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2 De plus, sont admises sous conditions en zone UF :

Les commerces sous réserve que la surface de vente atteigne au moins 150 m² de surface de plancher.

2.3 Exclusivement en zone UFc et UFr, sont admises sous conditions:

2.3.1 L'extension mesurée, la rénovation et la mise aux normes des constructions existantes.

2.3.2 Les constructions et les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.4 Exclusivement en zone UFr, sont admises sous conditions :

Les constructions d'activités tertiaires dans la mesure où elles sont exceptionnelles et ne compromettent pas les futurs aménagements de la zone UFr et ne génèrent pas de nuisances.

Les demandes de permis de construire devront être soumises à l'avis préalable de la Communauté de Communes Loire et Sillon en charge du développement économique de la zone des Acacias, qui établira une attestation exposant la recevabilité du projet et sa compatibilité avec le projet urbain du secteur. Cette attestation devra être annexée au dossier de demande de permis de construire.

Article UF 3 Accès et voirie

3.1. Dispositions générales

Pour être constructible, le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie publique ou privée carrossable et en bon état, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant, institué par acte authentique ou par voie judiciaire. Aucune opération ne peut prendre accès automobile par les pistes cyclables et les cheminements piétons.

3.2. Les accès

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits, notamment lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques.

Toute opération ne doit créer qu'un minimum d'accès sur les voies de desserte.

Si les constructions ou installations projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles devront comporter des accès destinés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant ces constructions ou installations accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes et doivent être réalisés avec des matériaux perméables, sauf impossibilité technique.

Dans le cas de création ou de réfection d'accès ou de voie, des aménagements d'accotements, de type surbaissés de trottoir, pourront être exigés à la charge du pétitionnaire.

En outre, il pourra être exigé qu'à l'alignement, l'accès soit sécurisé en présentant un évasement facilitant les mouvements d'entrées et de sorties.

Les nouveaux accès sur les routes nationales et la RD 3 sont interdits.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès est interdite sur la RD17. Sur l'ensemble du réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte-tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.3. Les voies

Les voies sont dédiées à la circulation automobile, cycliste et piétonne.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et devront être adaptées aux besoins de chaque opération.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les poids-lourds et semi-remorques puissent faire demi-tour.

3.4. Dispositions particulières

Les dispositions des paragraphes précédents ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes, à la construction d'annexes, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

Article UF 4 Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement et ce en respectant les caractéristiques techniques du réseau.

4.2.2. Eaux résiduaires :

L'évacuation des eaux usées non domestiques non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées non domestiques devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe.

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

4.2.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et réseaux pluviaux collectifs dans le respect des conditions réglementaires. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés et réseaux pluviaux collectifs existants.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, 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.

4.3. Réseaux divers

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en électricité devra être raccordée au réseau d'électricité existant. A contrario, le projet devra justifier d'une production autonome en énergie électrique (panneau photovoltaïque, éolienne, ...).

Les extensions des réseaux ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain. Toute opération d'aménagement d'ensemble devra faire l'objet d'un branchement et d'une distribution téléphonique.

Toute opération d'aménagement d'ensemble devra faire l'objet d'un branchement et d'une distribution téléphonique.

4.4. Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, le stockage des ordures ménagères doit s'opérer en dehors du domaine public.

4.5. Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Article UF 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article UF 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

6.1. Concernant les routes nationales hors espaces urbanisés (Art. L. 111-1-4 C. urb.)

Hors espaces urbanisés, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de 100 m par rapport à l'axe de la route nationale.

6.2. Concernant les routes départementales hors agglomération

Hors agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions

devront respecter une marge de recul minimale de 35 m par rapport à l'axe de la RD17 et de 25 m par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Pour les constructions déjà implantées dans cette marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

6.3. Concernant les routes nationales en espace urbanisé, les routes départementales en agglomération et les autres voies :

Les constructions se feront en retrait par rapport à l'alignement des voies ou places dans les conditions minimales suivantes :

- 10 m
- limite de l'emprise SNCF : 20 m,

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.

Toutefois, des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sur la même unité foncière ou l'unité foncière voisine, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci, et qu'il n'y ait pas de projet d'élargissement de voirie ; dans ce cas, un retrait équivalent à celui du bâti existant sera accepté,
- lorsque le recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ; dans ce cas, le recul pourra être supérieur,
- lorsqu'il s'agit de la construction de locaux deux-roues, d'équipements collectifs, d'ouvrage collectifs nécessaires aux services publics et à ceux d'infrastructures ; dans ce cas, l'alignement sera accepté.
- Lorsqu'il s'agit d'auvents s'appuyant sur les constructions et ne créant pas de surface de plancher.
- En zonage UFr. Lorsque la définition du projet urbain le préconise : dans ce cas, une implantation comprise entre 0 et 10 mètres pourra être admise dans la mesure où cette implantation ne porte pas atteinte à la visibilité et à la sécurité routière.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

Article UF 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Règle générale :

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 6 m.

La construction peut toutefois être réalisée sur les limites séparatives, sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

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.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) qui peuvent être implantés en limite séparative.

7.2. Exceptions

Toutefois, une implantation différente est autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est attenant à un bâtiment existant, de valeur et en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative ; dans ce cas, un retrait au moins équivalent à celui du bâtiment existant sera accepté,
- s'il y a nécessité de maintenir une haie, un talus, une clôture dont l'intérêt justifie la préservation, le recul devra alors être le plus étroit possible.
- Lorsqu'il s'agit d'auvents s'appuyant sur les constructions et ne créant pas de surface de plancher.
- En cas d'isolation d'une construction par l'extérieur, celle-ci sera autorisée dans le retrait compris entre 0 et 3 m.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

Article UF8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres, au moins égale à 6 mètres.

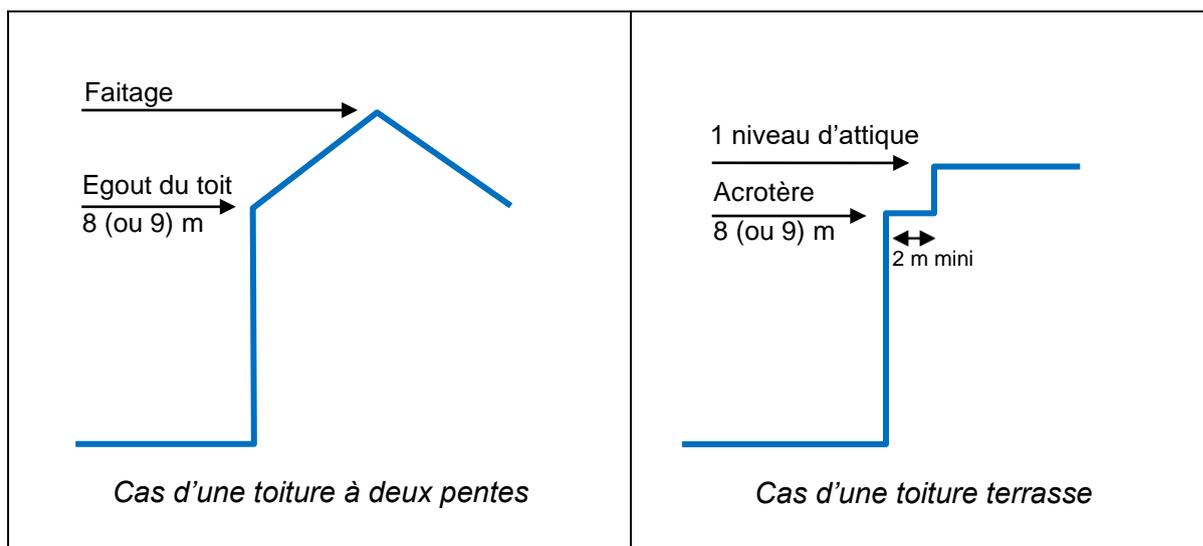
Les auvents s'appuyant sur les constructions et ne créant pas de surface de plancher ne sont pas concernés par cette règle.

Article UF 9 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article UF 10 Hauteur des constructions

La hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère des constructions est fixée à 8 mètres à l'exception de la zone UFr où elle est fixée à 9 mètres.



En cas d'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas cette règle, une hauteur supérieure est autorisée. Toutefois, la hauteur de l'extension ne devra pas excéder celle de la construction initiale.

Cette hauteur peut cependant être dépassée pour des ouvrages techniques liés à la construction : cheminées, éléments de sécurité, d'extraction d'air...

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants... ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, cheminées, tours de séchage, éléments de sécurité, extraction d'air ...

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

Article UF 11 Aspect extérieur - clôtures

11.1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc...) peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) peuvent être inclinés. L'inclinaison des panneaux doit être comprise entre 35 et 60 degrés avec un aplomb de l'équipement posé ne dépassant pas la moitié de la largeur du toit servant de base au dit équipement.

11.2. Clôtures

Les clôtures pourront être doublées d'une haie, dans les limites de hauteurs indiquées.

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2,00 mètres.

L'utilisation de parpaings non enduits ou de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie est interdite au-delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Les clôtures séparatives latérales seront constituées d'un grillage soudé, éventuellement doublé d'une haie vive côté privé.

Toutefois, des contraintes supplémentaires pourront être imposées pour la hauteur et l'aspect des clôtures afin d'assurer une bonne visibilité sur les voies de circulation, notamment au niveau des carrefours.

Article UF 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors du domaine public. Les places de stationnement devront présenter une surface respectant les normes en vigueur et permettant aux véhicules de manœuvrer aisément. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Pour l'aménagement d'une aire de stationnement collective d'au moins 10 emplacements, le maître d'ouvrage devra proposer tout système de régulation du ruissellement des eaux de pluie, conformément aux dispositions de l'article 4 du présent règlement, ainsi que les dispositifs et moyens propres à assurer la protection du milieu naturel vis-à-vis du risque de pollution par hydrocarbure.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

12.1. Constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).

12.2. Constructions à usage de bureaux ou de services

Une place de stationnement par 25 m² de Surface de plancher.

12.3. Constructions à usage de commerces

Cas des commerces comprenant des surfaces alimentaires

Surface de plancher	Nombre de places
0 à 150 m ²	3 places par fraction de 150 m ²
150 à 500 m ²	5 places par fraction de 100 m ²
500 à 1 000 m ²	7 places par fraction de 100 m ²
au-delà de 1 000 m ²	6 places par fraction de 100 m ²

Le nombre de places est calculé par cumul de tranches.

Autres commerces :

Une place par fraction de 50 m² de Surface de plancher.

L'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

12.4. Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts

Une place pour 100 m² de surface de plancher.

12.5. Etablissements divers

Nature	Nombre de places
hôtel	1 place par chambre
hôtel restaurant	la norme la plus contraignante est retenue
restaurant-café	1 place pour 10 m ² de salle

12.6. Modalités 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, de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Aux termes de l'article L. 111-6-1 du Code de l'urbanisme, « *Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce* ».

12.7. Deux-roues

Pour toute construction de logement collectif, d'équipement collectif et d'activités, il sera exigé un local deux-roues d'une surface minimum de 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment pour une surface minimum de 2 m². Toutefois, pour les équipements hospitaliers, cette part est ramenée à 0,2 %. En outre, en toute zone, le stationnement deux-roues devra être couvert, mais pourra être ouvert ou fermé.

Article UF 13 Espaces libres et plantations

13.1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2. Tous travaux ayant pour objet de supprimer un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

13.3. 20% minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et plantée.

13.4. Les aires de stationnement aérien doivent être plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

13.5 Tout dépôt ou stockage de matériaux visible depuis la voie publique devra être masqué par un écran minéral ou végétal.

Article UF 14 Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Article UF 15 Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article UF 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

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.

V. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UFb

Caractère du secteur UFb

Le secteur UFb correspond au périmètre de la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) de la Colleraye. Il s'agit d'une zone d'activités commerciales.

Il convient d'y éviter les habitations (ou au moins les limiter) et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation.

Le secteur UFb comprend les sous-secteurs de commerces et de services UFb1, UFb2 et UFb3 où la hauteur des constructions autorisées diffère.

Article UFb 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Les constructions à usage agricole.

1.2. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

1.3. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.

1.4. Toute construction, exhaussement et affouillement de terrain, drainage, remblaiement ou comblement de zones humides et plans d'eau à l'intérieur des secteurs identifiés comme « zones humides » dans les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme.

1.5. Les mares, plans d'eau et bassins de rétention qui jouent un rôle dans la limitation du risque inondation, sont identifiés sur les documents graphiques par une trame spécifique. Toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence ou les fonctionnalités de gestion hydraulique est strictement interdite ; à l'exception des installations, ouvrages, travaux et aménagements garantissant leur entretien ou nécessitant leur agrandissement pour répondre à des besoins justifiés en termes de gestion des eaux pluviales.

Article UFb 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1. Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

2.2. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

2.3. Les occupations et utilisations du sol devront respecter l'orientation d'aménagement et de programmation de la Colleraye figurant au présent PLU dans une relation de compatibilité et porter sur l'ensemble du secteur ou, au moins, 1 hectare (toutefois, les reliquats de secteurs, inférieurs à 1 hectare, pourront également faire l'objet d'une opération d'ensemble). Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, les extensions et les bâtiments annexes seront autorisées jusqu'à 60 m² cumulés d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et de ne pas occasionner de création de logement supplémentaire.

2.4. Les constructions à usage d'habitation, à condition :

- qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
- qu'elles soient intégrées au corps du bâtiment d'activités, ou bien constituées d'éléments indépendants du type poste de garde mais présentant un aspect en cohérence avec la perception globale des bâtiments d'activités.

2.5. Les activités, sous réserve d'être liées aux fonctions de commerces, bureaux, services, ou de production si dans ce dernier cas elles sont liées à un point de vente sur place. Concernant précisément les commerces, ils ne sont autorisés que sous réserve que la surface de vente atteint au moins 200 m² de surface de plancher. La répartition entre la surface dédiée à la vente et la surface destinée aux usages privés et techniques sera soumise à l'avis du Comité de Concertation et d'Orientation Commerciale (COCC) constitué pour la ZAC de la Colleraye.

2.6. Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager (haie, chemin, ruisseau) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme.

Article UFb 3 Accès et voirie

3.1. Dispositions générales

Pour être constructible, le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie publique ou privée carrossable et en bon état, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant, institué par acte authentique ou par voie judiciaire. Aucune opération ne peut prendre accès automobile par les pistes cyclables et les cheminements piétons.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et devront être adaptées aux besoins de chaque opération.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits, notamment lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques.

Toute opération ne doit créer qu'un minimum d'accès sur les voies de desserte.

Les accès directs sur la RN 171, la RN 165 et la RD 3 sont interdits.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les poids lourds et semi-remorques puissent faire demi-tour.

Les voies à créer ou à aménager devront comprendre les emprises nécessaires à la réalisation des continuités piétonnes et cyclables.

Dans le cas de création ou de réfection d'accès ou de voie, des aménagements d'accotements, de type surbaissés de trottoir, pourront être exigés à la charge du pétitionnaire.

En outre, il pourra être exigé qu'à l'alignement, l'accès soit sécurisé en présentant un évasement facilitant les mouvements d'entrées et de sorties.

Les continuités d'espaces de stationnement, de circulation des véhicules, des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite seront recherchées entre parcelles contiguës.

3.2. Dispositions particulières

Les dispositions du paragraphe 3.1. ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes, à la construction d'annexes, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

Article UFb 4 Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Tous les dispositifs nécessaires au raccordement au réseau public, y compris postes de relèvement, sont à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

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

Tous les dispositifs nécessaires au raccordement au réseau public, y compris le poste de relèvement éventuel, sont à la charge du propriétaire.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière.

Toute opération d'aménagement, quelle que soit sa surface, doit privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération ; une note technique sera exigée pour justifier des dispositifs retenus.

En particulier sur les terrains bâtis à la date du présent PLU approuvé, les eaux pluviales recueillies devront correspondre à une surface imperméabilisée au maximum à 60%. Au-delà de ce seuil, le pétitionnaire devra assurer sur sa parcelle la régulation des eaux pluviales.

Pour l'aménagement d'aires de stationnement de plus de 1 000 m² cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage ...

4.2.2. Télécommunications

Toute opération d'aménagement d'ensemble devra faire l'objet d'un branchement et d'une distribution téléphonique.

4.3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage, télécommunications, fluides divers)

Les extensions des réseaux ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain. Toute opération d'aménagement d'ensemble devra faire l'objet d'un branchement et d'une distribution téléphonique.

Article UFb 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article UFb 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions et aires de stationnement se feront dans les conditions suivantes :

6.1. Règle générale :

RN 165 (A 82), RN 171, RD 3 et RD93

Le retrait est celui défini par les marges de recul reportées sur les documents graphiques.

Le long de la RD3, les constructions, extensions et changements de destination doivent respecter un recul minimum de 25 m par rapport à l'axe de la voie.

Le long de la RD93 (par rapport à l'axe de la voie) :

- constructions, extensions, changements de destination : retrait minimum de 15m
- aires de stationnement : retrait minimum de 10 m.

Autres voies (par rapport à l'axe des voies ou places)

- constructions : retrait minimum de 20 m.
- aires de stationnement : retrait minimum de 5 m.

Toutefois, les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) peuvent être implantés à l'alignement.

Voies de desserte intérieure des lots de la zone :

- constructions : à l'alignement ou en retrait minimum de 3 m
- aire de stationnement : non réglementé.

Voies de livraison ou de service des lots de la zone :

- constructions : à l'alignement ou en retrait minimum de 3 m.
- aire de stationnement : non réglementé.

Un retrait supérieur pourra être exigé pour améliorer la visibilité et la sécurité routière.

6.2. - Cas spécifiques :

Le long des routes nationales, les aires de dépôts extérieures et installations non mentionnées à l'alinéa 6.1. Ci-dessus (les ouvrages de régulation des eaux pluviales ne sont pas non plus concernés par la présente disposition), doivent être implantées avec un recul supplémentaire de 20 m par rapport au recul s'appliquant aux constructions et stationnements et mentionné sur les documents graphiques.

Article Ufb 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Règle générale :

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 6 m.

La construction peut toutefois être réalisée sur les limites séparatives. Dans ce cas et dans la mesure où la construction est contiguë à un bâtiment existant, la façade implantée en limite devra intégrer un mur coupe-feu.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas

- aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) qui peuvent être implantés en limite séparative.

7.2. Exceptions

Toutefois, une implantation différente est autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est attenant à un bâtiment existant, de valeur et en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative ; dans

ce cas, un retrait au moins équivalent à celui du bâtiment existant sera accepté,

- s'il y a nécessité de maintenir une haie, un talus, une clôture dont l'intérêt justifie la préservation, le recul devra alors être le plus étroit possible.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

Article UFb 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres, au moins égale à 4 mètres.

Article UFb 9 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article UFb 10 Hauteur des constructions

Précision : les bâtiments doivent s'inscrire dans un gabarit défini par une ligne horizontale dont la hauteur est mesurée à partir du niveau de l'espace public au :

- droit de l'accès principal à la parcelle pour la zone UFb1,
- point de référence de l'îlot mentionné au plan de zonage pour les zones UFb2 et UFb3.

La hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère des constructions est fixée à :

- 8 mètres en secteurs classés UFb1
- 15 mètres en secteur classé UFb2
- 10 mètres en secteur classé UFb3.

En cas d'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas cette règle, une hauteur supérieure est autorisée. Toutefois, la hauteur de l'extension ne devra pas excéder celle de la construction initiale.

Les poteaux, pylônes, candélabres, éléments de signalétique ou éoliennes ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques qui sont soumis au régime du permis de construire ou de la déclaration doivent respecter cette même limitation de hauteur.

Cette hauteur peut cependant être dépassée pour des ouvrages techniques liés à la construction : cheminées, éléments de sécurité, d'extraction d'air...

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

Article UFb11 Aspect extérieur - clôtures

11.1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

La démarche architecturale doit aboutir à la réalisation de bâtiments de formes simples. La simplicité des formes doit contribuer à rendre homogène le paysage bâti et extérieur de la zone, en vue de créer une identité à la zone.

La volumétrie des bâtiments doit être simple, l'architecture en harmonie avec la fonction abritée. L'ensemble des façades fait l'objet d'un traitement architectural soigné. Les murs pignons, s'ils existent, seront traités comme des façades à part entière.

Des redents, des retraits ou saillies sont l'occasion de rehausser un aspect du programme : entrée, ouverture,... et restent en rapport avec l'échelle de la construction.

Les toitures présentent des pentes affirmées ou bien sont traitées en toiture-terrasse. En cas de faible pente, des acrotères sur l'ensemble du bâtiment dissimulent cette pente, en particulier depuis l'espace public.

Les logements de maintenance et de gardiennage, les annexes autorisées s'harmonisent avec l'ensemble du corps principal de la construction, s'inscrivent dans la conception globale du projet et sont traités dans des matériaux d'aspect identique.

L'aspect des matériaux et leurs coloris sont choisis en respectant la volumétrie du bâtiment et l'harmonie générale du projet.

Il est fait appel en priorité aux matériaux véhiculant une "image de parc d'activités" et en particulier :

- au béton, banché, poli, grésé, lasuré, enduits peints,
- à l'acier en bardage, cassette, métal déployé,
- et également à la brique, au verre, au bois, aux matériaux de synthèse,...

Les couleurs vives doivent être d'usage très limité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Pour les façades aspectant une limite vue depuis la RN 171, une attention spécifique sera mise en œuvre.

11.2. Enseignes

Elles sont disposées sur la façade, sans dépasser dans aucune direction la volumétrie du bâti. Aucun élément publicitaire ne pourra être installé dans les diverses zones de reculement (alignement et limite séparative) en dehors des mâts totem et de panneaux signalant la raison sociale de l'établissement.

Les aires de dépôts extérieures seront masquées par la végétation.

11.3. Traitement et stockage des ordures

Aucun stationnement de benne ne sera accepté en espace extérieur vu depuis l'espace public.

11.4. Les clôtures

Les clôtures pourront être doublées d'une haie, dans les limites de hauteurs indiquées.

Les clôtures n'excéderont pas 2 m au niveau du terrain fini du projet d'aménagement et de construction.

Elles seront constituées d'un grillage soudé de couleur (gris).

Les clôtures séparatives latérales seront en outre doublées d'une haie vive.

Est interdite l'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie.

Toutefois, des contraintes supplémentaires pourront être imposées pour la hauteur et l'aspect des clôtures afin d'assurer une bonne visibilité sur les voies de circulation, notamment au niveau des carrefours.

Article UFb 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors du domaine public. Les places de stationnement devront présenter une surface respectant les normes en vigueur et permettant aux véhicules de manœuvrer aisément. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Pour l'aménagement d'une aire de stationnement collective d'au moins 10 emplacements, le maître d'ouvrage devra proposer tout système de régulation du ruissellement des eaux de pluie, conformément aux dispositions de l'article 4 du présent règlement, ainsi que les dispositifs et moyens propres à assurer la protection du milieu naturel vis-à-vis du risque de pollution par hydrocarbure.

12.1. Constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).

12.2. Constructions à usage de bureaux ou de services

Une place de stationnement par 25 m² de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage de commerces

Cas des commerces comprenant des surfaces alimentaires

Surface hors œuvre nette	Nombre de places
0 à 150 m ²	3 places par fraction de 100 m ²
150 à 500 m ²	5 places par fraction de 100 m ²
500 à 1 000 m ²	7 places par fraction de 100 m ²
au-delà de 1 000 m ²	6 places par fraction de 100 m ²

Le nombre de places est calculé par cumul de tranches.

Autres commerces :

Une place par fraction de 50 m² de surface de plancher.

L'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

12.4. Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts

Une place pour 100 m² de surface de plancher.

12.5. Etablissements divers

Nature	Nombre de places
hôtel	1 place par chambre
hôtel restaurant	la norme la plus contraignante est retenue
restaurant-café	1 place pour 10 m ² de salle

12.6. Modalités 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, de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Aux termes de l'article L. 111-6-1 du Code de l'urbanisme, « *Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce* ».

12.7. Deux-roues

Pour toute construction d'équipement collectif et d'activités, il sera exigé un local deux-roues d'une surface minimum de 1,5 % de la surface de plancher globale du bâtiment. Toutefois, pour les équipements hospitaliers, cette part est ramenée à 0,2 %. En outre, en toute zone, le stationnement deux-roues devra être couvert, mais pourra être ouvert ou fermé.

Article UFb 13 Espaces libres et plantations

13.1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2. Tous travaux ayant pour objet de supprimer un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

13.4. En outre, les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement traitées en espace paysager. Les aires de stationnement feront également l'objet d'un traitement paysager.

Les espèces préconisées pour les plantations sont les essences locales et les plantations à feuillage persistant :

- Arbres de haut-jet : Chêne pédonculé, Frêne commun, Châtaignier, Erable sycomore, Merisier
- Arbres en cépée ou arbustes : Prunellier, Sureau noir, Erable Champêtre, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe, Noisetier, Aubépine

Article UFb 14 Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Article UFb 15 Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article UFb 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

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.

VI. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Caractère de la zone UL

La zone UL est destinée à recevoir des équipements collectifs, notamment des constructions et installations liées et nécessaires à l'exercice des activités sportives, culturelles, de loisirs et touristiques. Elle comprend quatre secteurs spécifiques :

- ULa prévu pour l'accueil d'équipements socioculturels.
- ULb qui autorise uniquement les résidences mobiles de loisirs,
- ULc prévu pour l'accueil des gens du voyage,

Rappel : 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.

Article UL 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UL 2.

De plus, les mares, plans d'eau et bassin de rétention qui jouent un rôle dans la limitation du risque inondation, sont identifiés sur les documents graphiques par une trame spécifique. Toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence ou les fonctionnalités de gestion hydraulique est strictement interdite ; à l'exception des installations, ouvrages, travaux et aménagements garantissant leur entretien ou nécessitant leur agrandissement pour répondre à des besoins justifiés en termes de gestion des eaux pluviales.

Article UL 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises sous conditions :

2.1. Dans la zone UL et les secteurs ULa, ULb et ULc :

- Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements des sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou si la topographie l'exige.
- Les aires de stationnement
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager (haie, chemin, ruisseau) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme.
- A l'intérieur du périmètre de secteur à projet, seule l'adaptation, la réfection et les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées (toute construction nouvelle est interdite pour une durée au plus de 5 ans ; le seuil de surface de plancher, mentionné à l'article L. 123-2, a) du Code de l'Urbanisme, est donc égal à 15 m²).

2.2. En zone UL et en secteur ULa uniquement :

- les constructions et installations, sous réserve d'être destinées à l'hôtellerie, à la restauration, aux loisirs et aux équipements collectifs.
- Les habitats de loisirs et leurs structures d'accueil.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone.
- La transformation des activités et entrepôts existants à la date d'approbation du présent PLU, dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement.

- les constructions, équipements et installations liées à la gare et aux voies ferrées.
- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la gare.
- les aménagements et extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes et non reconnues comme logement de fonction ou d'astreinte lié aux activités.
- l'installation d'annexes, type abri de jardin, aux constructions à usage d'habitation existantes et non reconnues comme logement de fonction ou d'astreinte lié aux activités.

2.3. En secteur ULc, uniquement les équipements liés à l'accueil des gens du voyage.

2.4. En secteur ULb, uniquement les résidences mobiles de loisirs, au nombre de 3 maximum.

Article UL 3 Accès et voirie

3.1. Dispositions générales

Pour être constructible, le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie publique ou privée carrossable et en bon état, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant, institué par acte authentique ou par voie judiciaire. Aucune opération ne peut prendre accès automobile par les pistes cyclables et les cheminements piétons.

3.2. Les accès

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits, notamment lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques.

Toute opération ne doit créer qu'un minimum d'accès sur les voies de desserte.

Si les constructions ou installations projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles devront comporter des accès destinés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant ces constructions ou installations accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes et doivent être réalisés avec des matériaux perméables, sauf impossibilité technique.

La largeur des accès doit être au moins égale à 4 m.

Dans le cas de création ou de réfection d'accès ou de voie, des aménagements

d'accotements, de type surbaissés de trottoir, pourront être exigés à la charge du pétitionnaire.

En outre, il pourra être exigé qu'à l'alignement, l'accès soit sécurisé en présentant un évasement facilitant les mouvements d'entrées et de sorties.

Les nouveaux accès sur les routes nationales sont interdits, ainsi que sur les RD 3 et RD 93 hors agglomération.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès est interdite sur la RD17. Sur l'ensemble du réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité sera appréciée compte-tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.3. Les voies

Les voies sont dédiées à la circulation automobile, cycliste et piétonne.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et devront être adaptées aux besoins de chaque opération.

Les voies en impasse de plus de 50 m au-delà de l'alignement de la voie publique, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ambulances ...) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières qui n'auraient pas d'accès ou de droit de passage. La palette de retournement devra avoir un rayon de braquage de 7,50 mètres minimum.

3.4. Dispositions particulières

Les dispositions des paragraphes précédents ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes, à la construction d'annexes, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

Article UL 4 Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement et ce en respectant les caractéristiques techniques du réseau.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol et de filière), définies par la loi sur l'Eau. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau si celui-ci était mis en fonctionnement.

4.2.2. Eaux résiduaires :

L'évacuation des eaux usées non domestiques non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées non domestiques devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe.

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

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol et de filière), définies par la loi sur l'Eau. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau si celui-ci était mis en fonctionnement.

4.2.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et réseaux pluviaux collectifs dans le respect des conditions réglementaires. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés et réseaux pluviaux collectifs existants.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés à l'article L.214-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, 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.

4.3. Réseaux divers

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en électricité devra être raccordée au réseau d'électricité existant. A contrario, le projet devra justifier d'une production autonome en énergie électrique (panneau photovoltaïque, éolienne, ...).

Les extensions des réseaux ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain. Toute opération d'aménagement d'ensemble devra faire l'objet d'un branchement et d'une distribution téléphonique.

4.4. Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, le stockage des ordures ménagères doit s'opérer en dehors du domaine public.

4.5. Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Article UL 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article UL 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

6.1. Concernant les routes nationales hors espaces urbanisés (Art. L. 111-1-4 C. urb.)

Hors espaces urbanisés, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de 100 m par rapport à l'axe de la route nationale.

6.2. Concernant les routes départementales hors agglomération

Hors agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de 35 m par rapport à l'axe de la RD17 et de 25 m par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Pour les constructions déjà implantées dans cette marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

6.3. Concernant les routes nationales en espace urbanisé, les routes départementales en agglomération et les autres voies :

Les constructions se feront en retrait par rapport à l'alignement des voies ou places dans les conditions minimales suivantes :

- autres voies : 15 m,
- limite de l'emprise SNCF : 20 m,

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.

Toutefois, des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sur la même unité foncière ou l'unité foncière

- voisine, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci, et qu'il n'y ait pas de projet d'élargissement de voirie ; dans ce cas, un retrait équivalent à celui du bâti existant, ou moindre, sera accepté,
- lorsque le projet de construction est une annexe à un bâtiment principal existant sur la même unité foncière, son implantation pourra alors être réalisée à l'intérieur de la marge de recul, en ne réduisant pas le recul du stationnement existant,
 - lorsque le recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ; dans ce cas, le recul pourra être supérieur,
 - lorsqu'il s'agit de la construction de locaux deux-roues, d'équipements collectifs, d'ouvrage collectifs nécessaires aux services publics et à ceux d'infrastructures ; dans ce cas, une implantation à l'alignement (totale ou partielle) ou à l'intérieur de la marge de recul sera acceptée,
 - lorsqu'il s'agit de la surélévation d'une construction existante.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

Article UL 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Règle générale :

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

La construction peut toutefois être réalisée sur les limites séparatives, sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

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.

7.2. Exceptions

Toutefois, une implantation différente est autorisée :

- lorsque le projet de construction est attenant à un bâtiment existant, de valeur et en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative ; dans ce cas, un retrait au moins équivalent à celui du bâtiment existant sera accepté,
- En cas d'isolation d'une construction par l'extérieur, celle-ci sera autorisée dans le retrait compris entre 0 et 3 m.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

Article UL8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UL 9 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article UL 10 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines. La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux est fixée à :

- **en zone UL et en secteur ULa** : 9 mètres à l'égout du toit, ou bien 3 niveaux, les combles étant aménageables ; 12 mètres à l'acrotère, en tout point de construction, non compris les édicules techniques.
- **en secteurs ULb** : 6 mètres à l'égout du toit, ou bien 2 niveaux, les combles étant aménageables,
- **en secteur ULc** : 3,50 mètres à l'égout du toit,

En cas d'édification d'un attique, celui-ci devra présenter un recul au minimum de 2m par rapport à l'acrotère du niveau inférieur.

En cas d'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas cette règle, la hauteur de l'extension ne devra pas excéder celle de la construction initiale.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux existants. En cas d'impossibilité, les eaux de ruissellement seront évacuées par refoulement vers les fossés existants ou traitées sur la parcelle.

Dans le secteur repéré comme "zone non altus" aux documents graphiques, s'applique l'ensemble de cette réglementation, à l'exception du premier alinéa. En outre, la hauteur des constructions nouvelles et extensions ne pourra y excéder, en tout point, l'altitude du boulevard de la Loire + 1,5 m ($H < \text{ou} = \text{altitude bd de la Loire} + 1,5 \text{ m}$).

Article UL 11 Aspect extérieur - clôtures

11.1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc...) peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.2. Les clôtures

Les clôtures pourront être doublées d'une haie, dans les limites de hauteurs indiquées.

- En façade sur rue :

Les clôtures pourront être minérales et opaques (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits), et leur hauteur sera limitée à 1 m ou en harmonie avec les clôtures ou constructions contiguës.

Elles pourront être surmontées d'un grillage en maille soudée, d'une grille ou de lices, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2,00 mètres. L'utilisation de parpaings non enduits ou plaques agglomérées, y compris à claire-voie est interdite.

Toutefois, des contraintes supplémentaires pourront être imposées pour la hauteur et l'aspect des clôtures afin d'assurer une bonne visibilité sur les voies de circulation, notamment au niveau des carrefours.

- En limite séparative :

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2,00 mètres. L'utilisation de parpaings non enduits ou plaques agglomérés y compris à claire-voie est interdite.

Article UL 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors du domaine public. Les places de stationnement devront présenter une surface respectant les normes en vigueur et permettant aux véhicules de manoeuvrer aisément. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Pour l'aménagement d'une aire de stationnement collective d'au moins 10 emplacements, le maître d'ouvrage devra proposer tout système de régulation du ruissellement des eaux de pluie, conformément aux dispositions de l'article 4 du présent règlement, ainsi que les dispositifs et moyens propres à assurer la protection du milieu naturel vis-à-vis du risque de pollution par hydrocarbure

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

12.1. Habitations

Deux places de stationnement par logement.

12.2. Etablissements divers

Il n'est pas fixé de normes. Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction des besoins réels de la structure.

12.3. Modalités d'application

Pour les activités et équipements, il peut être procédé à une mutualisation de l'offre de stationnement sous certaines conditions :

- la nature des activités et équipements voisins, c'est-à-dire dont les limites de l'unité foncière sont situées à moins de 100 mètres des limites de l'unité foncière objet du projet (ou si l'unité foncière est la même),
- et que ces activités et équipements voisins présentent une nature différente en termes de besoins de stationnement quant à sa répartition horaire, journalière ou saisonnière de fréquentation.

12.3.1. Stationnement des véhicules

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, de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Aux termes de l'article L. 111-6-1 du Code de l'urbanisme, « *Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce* ».

12.3.2. Stationnement des deux-roues

Pour toute construction de logement collectif, d'équipement collectif et d'activités, il sera exigé un local deux-roues d'une surface minimum de 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment pour une surface minimum de 2 m². Toutefois, pour les équipements hospitaliers, cette part est ramenée à 0,2 %. En outre, en toute zone, le stationnement deux-roues devra être couvert, mais pourra être ouvert ou fermé.

Article UL 13 Espaces libres et plantations

13.1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2. Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager intégrant la plantation d'arbres de haute tige. Cette disposition ne s'applique pas aux

changements de destination, extensions et surélévations.

13.3. Tout dépôt ou stockage de matériaux visible depuis la voie publique, devra être masqué par un écran minéral ou végétal.

13.4. Tous travaux ayant pour objet de supprimer un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Article UL 14 Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Article UL 15 Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article UL 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

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.

VII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ULt

Caractère de la zone ULt

La zone ULt est destinée à recevoir des équipements collectifs publics d'enseignements et sportifs.

Article ULt 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article ULt 2.

Article ULt 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises les équipements d'intérêt collectif d'enseignement, sportifs, logements de fonction, voies et aires de stationnement avec affouillements et exhaussements des sols nécessaires, et tous équipements et installations techniques liés aux établissements d'intérêt collectif.

Sont admises sous conditions dans la zone ULt :

- les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements des sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou si la topographie l'exige,
- les aires de stationnement,
 - tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager (haie, chemin, ruisseau) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme,
- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone.

Article ULt 3 Accès et voirie

3.1. Dispositions générales

Pour être constructible, le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie publique ou privée carrossable et en bon état, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant, institué par acte authentique ou par voie judiciaire. Aucune opération ne peut prendre accès automobile par les pistes cyclables et les cheminements piétons.

3.2. Les accès

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits, notamment lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques.

Toute opération ne doit créer qu'un minimum d'accès sur les voies de desserte.

Si les constructions ou installations projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles devront comporter des accès destinés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant ces constructions ou installations accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes et doivent être réalisés avec des matériaux perméables, sauf impossibilité technique.

La largeur des accès doit être au moins égale à 4 m.

Dans le cas de création ou de réfection d'accès ou de voie, des aménagements d'accotements, de type surbaissés de trottoir, pourront être exigés à la charge du pétitionnaire.

En outre, il pourra être exigé qu'à l'alignement, l'accès soit sécurisé en présentant un évasement facilitant les mouvements d'entrées et de sorties.

3.3. Les voies

Les voies sont dédiées à la circulation automobile, cycliste et piétonne.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et devront être adaptées aux besoins de chaque opération.

Les voies en impasse de plus de 50 m au-delà de l'alignement de la voie publique, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ambulances ...) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières qui n'auraient pas d'accès ou de droit de passage. La palette de retournement devra avoir un rayon de braquage de 7,50 mètres minimum.

3.4. Dispositions particulières

Les dispositions des paragraphes précédents ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes, à la construction d'annexes, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

Article ULt 4 Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement et ce en respectant les caractéristiques techniques du réseau.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol et de filière), définies par la loi sur l'Eau. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau si celui-ci était mis en fonctionnement.

4.2.2. Eaux résiduaires :

L'évacuation des eaux usées non domestiques non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées non domestiques devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe.

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

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol et de filière), définies par la loi sur l'Eau. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau si celui-ci était mis en fonctionnement.

4.2.3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et réseaux pluviaux collectifs dans le respect des conditions réglementaires. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés et réseaux pluviaux collectifs existants.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés à l'article L.214-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha.

Les installations et ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales pourront être mutualisés dans l'ensemble du périmètre ULt.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, 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.

4.3. Réseaux divers

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en électricité devra être raccordée au réseau d'électricité existant. A contrario, le projet devra justifier d'une production autonome en énergie électrique (panneau photovoltaïque, éolienne, ...).

Les extensions des réseaux ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain. Toute opération d'aménagement d'ensemble devra faire l'objet d'un branchement et d'une distribution téléphonique.

4.4. Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, le stockage des ordures ménagères doit s'opérer en dehors du domaine public.

4.5. Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Article ULt 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article ULt 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions sont autorisées à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite de propriété.

Article ULt 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En limite des zones périphériques Ub et Ul, la distance horizontale de tout point des bâtiments à édifier doit être au moins égale à la hauteur en tout point des bâtiments et au minimum égale à 3m de la limite séparative.

La hauteur prise en compte s'entend par rapport au terrain naturel avant travaux et par rapport à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

À l'intérieur de la zone ULt, aucune règle de retrait n'est exigée entre les entités foncières.

Article ULt 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article ULt 9 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article ULt 10 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et par rapport à l'égout de toiture ou à l'acrotère en tout point de construction est fixée à 13 m au maximum non compris les édicules techniques.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux existants. En cas d'impossibilité, les eaux de ruissellement seront évacuées par refoulement vers les fossés existants ou traitées sur la parcelle.

Article ULt 11 Aspect extérieur - clôtures

11.1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc...) peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.2. Les clôtures

Les clôtures pourront être doublées d'une haie, dans les limites de hauteurs indiquées.

- En façade sur rue :

Les clôtures pourront être minérales et opaques (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits), et leur hauteur sera limitée à 1 m ou en harmonie avec les clôtures ou constructions contiguës.

Elles pourront être surmontées d'un grillage en maille soudée, d'une grille ou de lices, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2,00 mètres. L'utilisation de parpaings non enduits ou plaques agglomérées, y compris à claire-voie est interdite.

Toutefois, des contraintes supplémentaires pourront être imposées pour la hauteur et l'aspect des clôtures afin d'assurer une bonne visibilité sur les voies de circulation, notamment au niveau des carrefours.

- En limite séparative :

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2,00 mètres. L'utilisation de parpaings non enduits ou plaques agglomérés y compris à claire-voie est interdite.

Article ULt 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations est possible sur le domaine public. Les places de stationnement devront présenter une surface respectant les normes en vigueur et permettant aux véhicules de manœuvrer aisément. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Pour l'aménagement d'aires de stationnement d'au moins 250 m² d'emprise au sol sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet (décanteur, déshuileur, dégraisseur).

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

12.1. Habitations

Deux places de stationnement par logement.

12.2. Etablissements divers

Il n'est pas fixé de normes. Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction des besoins réels de la structure.

12.3. Modalités d'application

Pour les activités et équipements, il peut être procédé à une mutualisation de l'offre de stationnement sous certaines conditions :

- la nature des activités et équipements voisins, c'est-à-dire dont les limites de l'unité foncière sont situées à moins de 100 mètres des limites de l'unité foncière objet du projet (ou si l'unité foncière est la même),
- et que ces activités et équipements voisins présentent une nature différente en termes de besoins de stationnement quant à sa répartition horaire, journalière ou saisonnière de fréquentation.

12.3.1. Stationnement des véhicules :

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, de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

12.3.2. Stationnement des deux-roues :

Pour toute construction de logement collectif, d'équipement collectif et d'activités, il sera exigé un local deux-roues d'une surface minimum de 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment pour une surface minimum de 2 m². En outre, en toute zone, le stationnement deux-roues devra être couvert, mais pourra être ouvert ou fermé.

Article ULt 13 Espaces libres et plantations

13.1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2. Tout dépôt ou stockage de matériaux visible depuis la voie publique, devra être masqué par un écran minéral ou végétal.

13.3. Tous travaux ayant pour objet de supprimer un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Article ULt 14 Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Article ULt 15 Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article ULt 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb

Caractère de la zone 1AUb

Cette zone est réservée à l'urbanisation future essentiellement sous forme d'habitat. Elle englobe des terrains qui ne sont pas dotés d'équipements, mais ces derniers passent à proximité, en capacité suffisante pour permettre l'accueil des constructions futures.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y rendre obligatoire la création d'opération d'ensemble permettant un développement rationnel et cohérent de l'agglomération.

Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (commerces, artisanat spécialisé, bureaux, services...) liées aux habitations y est possible, sous réserve que ces activités ne soient pas nuisantes et polluantes.

Rappel : 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.

Article 1AUb 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

1.1. Les établissements et installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.

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

1.3. Les installations classées soumises à autorisation.

1.4. Les habitats de loisirs et leurs structures d'accueil à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.

1.5. Le dépôt de véhicules hors d'usage quelque soit la durée, en dehors des activités professionnelles liées à la réparation et à la vente automobile.

1.6. Les mares, plans d'eau et bassins de rétention qui jouent un rôle dans la limitation du risque inondation, sont identifiés sur les documents graphiques par une trame spécifique. Toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence ou les fonctionnalités de gestion hydraulique est strictement interdite ; à l'exception des installations, ouvrages, travaux et aménagements garantissant leur entretien ou nécessitant leur agrandissement pour répondre à des besoins justifiés en termes de gestion des eaux pluviales.

Article 1Aub 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises sous conditions :

2.1. Les occupations et utilisations du sol devront respecter l'orientation d'aménagement et de programmation figurant au présent PLU dans une relation de compatibilité et porter sur l'ensemble du secteur ou, au moins, 1 hectare (toutefois, les reliquats de secteurs, inférieurs à 1 hectare, pourront également faire l'objet d'une opération d'ensemble).

2.2. Les constructions, les aménagements et extensions à usage de commerce, de bureau, d'artisanat sous réserve d'être compatibles avec l'habitat, et que l'activité soit non bruyante pour le voisinage et non polluante.

2.3. Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc...
- b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.

2.4. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.

2.5. Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager (haie, chemin, ruisseau) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme.

2.6. Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 modifié par celui du 21 mars 2011. Celles-ci doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

Article 1Aub 3 Accès et voirie

3.1. Dispositions générales

Les principes de desserte automobile et de circulation douce des différents sites d'urbanisation future figurant aux orientations d'aménagement et de programmation (document 2b) devront être respectés.

Pour être constructible, le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie publique ou privée carrossable et en bon état, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant, institué par acte authentique ou par voie judiciaire. Aucune opération ne peut prendre accès automobile par les pistes cyclables et les cheminements piétons.

3.2. Les accès

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits, notamment lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques.

Toute opération ne doit créer qu'un minimum d'accès sur les voies de desserte.

Si les constructions ou installations projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles devront comporter des accès destinés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant ces constructions ou installations accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes et doivent être réalisés avec des matériaux perméables, sauf impossibilité technique.

La largeur des accès doit être au moins égale à 4 m.

Dans le cas de création ou de réfection d'accès ou de voie, des aménagements d'accotements, de type surbaissés de trottoir, pourront être exigés à la charge du pétitionnaire.

En outre, il pourra être exigé qu'à l'alignement, l'accès soit sécurisé en présentant un évasement facilitant les mouvements d'entrées et de sorties.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès est interdite sur la RD17. Sur l'ensemble du réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte-tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.3. Les voiries

Les voies sont dédiées à la circulation automobile, cycliste et piétonne.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et devront être adaptées aux besoins de chaque opération.

Les voies en impasse de plus de 50 m au-delà de l'alignement de la voie publique, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ambulances ...) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières qui n'auraient pas d'accès ou de droit de passage. La palette de retournement devra avoir un rayon de braquage de 7,50 mètres minimum.

Article 1AUb 4 Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement et ce en respectant les caractéristiques techniques du réseau.

4.2.2. Eaux résiduaires :

L'évacuation des eaux usées non domestiques non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées non domestiques devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe.

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

4.2.3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et réseaux pluviaux collectifs dans le respect des conditions réglementaires. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés et réseaux pluviaux collectifs existants.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, 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.

4.3. Réseaux divers

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en électricité devra être raccordée au réseau d'électricité existant. A contrario, le projet devra justifier d'une production autonome en énergie électrique (panneau photovoltaïque, éolienne, ...).

Les extensions des réseaux ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain. Toute opération d'aménagement d'ensemble devra faire l'objet d'un branchement et d'une distribution téléphonique.

4.4. Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, le stockage des ordures ménagères doit s'opérer en dehors du domaine public.

Pour les opérations d'ensemble, de logements collectifs, d'activités ou d'équipements collectifs : le stockage des déchets sera effectué dans un espace identifié sur le terrain d'assiette du projet ou à l'intérieur de la construction dans un local dédié.

4.5. Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Article 1AUb 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article 1AUb 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

6.1. Règle générale

Soit à l'alignement, le décroché de la façade étant possible soit en retrait de 5 m minimum. Les garages doivent être implantés en recul de 5m minimum par rapport à la voie. Seuls les carports peuvent se situer à l'alignement des voies afin de protéger le stationnement extérieur.

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.

6.2. Exceptions

Toutefois, des implantations autres sont possibles lorsque le recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ; dans ce cas, un recul pourra être imposé,

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

Article 1AUb 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit à 3 m. minimum des limites séparatives.

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.

7.2. Exceptions

Toutefois, une implantation différente est autorisée lorsque le projet concerne une annexe : l'implantation sera autorisée en recul de 1 m minimum lorsque le recul est nécessaire pour des raisons techniques ou pour permettre l'entretien du bâtiment.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

Article 1AUb 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article 1AUb 9 Emprise au sol

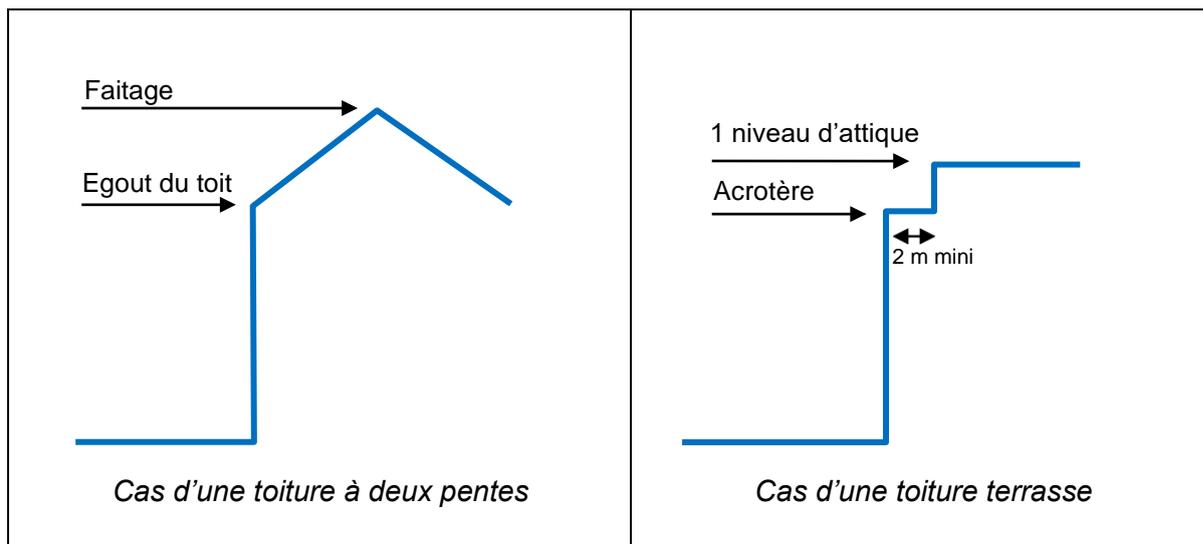
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction, les 40% restant devront rester perméables pour permettre l'absorption des eaux pluviales.

Article 1AUb 10 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, est fixée à 12 m maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère (R+3), plus éventuellement un attique ou des combles sur un niveau supplémentaire. Le stationnement semi-enterré sur un demi-niveau ne sera pas comptabilisé dans cette hauteur maximale.

Le recul de l'attique par rapport à l'acrotère devra être au minimum de 2 m (Cf. croquis ci-dessous).



La hauteur maximale des annexes de la construction principale ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout de toiture.

Article 1AUb 11 Aspect extérieur - clôtures

11.1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc...) peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.2. Toitures

Les châssis de toit devront être intégrés aux toitures de façon à ne pas faire saillie par rapport au plan de ce toit.

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) peuvent être inclinés. L'inclinaison des panneaux doit être comprise entre 35 et 60 degrés avec un aplomb de l'équipement posé ne dépassant pas la moitié de la largeur du toit servant de base au dit équipement.

Les toitures réalisées en tôles ondulées sont interdites.

- **Construction principale**

De type traditionnel :

Lorsque l'architecture de la construction est de type traditionnelle, celle-ci aura deux versants principaux, et sera réalisée en ardoises naturelles ou tout autre matériau d'aspect et de teinte identique à l'ardoise.

La pente de toiture des versants principaux sera comprise entre 35° et 60° ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Certains éléments d'accompagnement en toiture-terrasse qui permettraient, soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés.

Les préaux pourront être réalisés avec une toiture translucide. Les verrières et les vérandas pourront également déroger à la règle principale sur les constructions de type traditionnel.

Les préaux pourront être réalisés avec une toiture translucide. Les verrières et les vérandas pourront également déroger à la règle principale sur les constructions de type traditionnel.

De type contemporain :

Aucune règle de toiture n'est prescrite pour les constructions de type contemporain.

- **Constructions annexes**

Les toitures des annexes de plus de 20 m² devront être réalisées en ardoise naturelle ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise, ou devront être identiques à celle de la construction principale.

Les toitures des annexes de 20 m² et moins ne sont pas règlementées.

11.3. Clôtures

Les clôtures pourront être doublées d'une haie, dans les limites de hauteurs indiquées.

11.3.1. En façade sur rue

Les clôtures seront végétales (haies de quatre essences différentes minimum, éventuellement doublées d'un grillage), et / ou minérales (pierres de pays appareillées ou

agglomérés enduits), et leur hauteur sera limitée à 1,50 m.

Elles pourront être surmontées d'un grillage en maille soudée, d'une grille, de lices en bois ou en PVC, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1,50 m.

L'utilisation de parpaings non enduits ou plaques d'agglomérés y compris à claire-voie est interdite.

Toutefois, des contraintes supplémentaires pourront être imposées pour la hauteur et l'aspect des clôtures afin d'assurer une bonne visibilité sur les voies de circulation, notamment au niveau des carrefours.

11.3.2. En limite séparative

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 m.

L'utilisation de parpaings non enduits ou plaques d'agglomérés y compris à claire-voie est interdite.

Article 1Aub 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors du domaine public. Les places de stationnement devront présenter une surface respectant les normes en vigueur et permettant aux véhicules de manœuvrer aisément. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Pour l'aménagement d'une aire de stationnement collective d'au moins 10 emplacements, le maître d'ouvrage devra proposer tout système de régulation du ruissellement des eaux de pluie, conformément aux dispositions de l'article 4 du présent règlement, ainsi que les dispositifs et moyens propres à assurer la protection du milieu naturel vis-à-vis du risque de pollution par hydrocarbure.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

12.1. Habitations

Un garage ou une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

En outre, il sera exigé une place supplémentaire minimum pour 3 logements en parking commun ou stationnement latéral exclusivement réservée aux visiteurs dans les opérations d'ensemble d'au moins 3 logements et programmes de logements collectifs.

Au-delà de 25 places, au moins la moitié du nombre de places créées sur l'ensemble de l'opération, devra être réalisée en souterrain.

12.2. Constructions à usage de bureaux ou de services et de commerces non alimentaires

Une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage de commerces comprenant des surfaces alimentaires

Surface de plancher	Nombre de places
0 à 100 m ²	3 places par fraction de 100 m ²
100 à 500 m ²	5 places par fraction de 100 m ²
500 à 1 000 m ²	7 places par fraction de 100 m ²
au-delà de 1 000 m ²	6 places par fraction de 100 m ²

Le nombre de places est calculé par cumul de tranches.

12.4. Etablissements divers

Nature	Nombre de places
hôtel	1 place par chambre
restaurant – café	1 place pour 10 m ² de salle
hôtel restaurant	la norme la plus contraignante est retenue
clinique, hôpital, établissement para-hospitalier	1 place pour 3 lits + 1 place pour 50 m ² de surface de plancher pour les constructions et pièces à usage de bureaux, de soins et de salle de repos.
salles de réunion, de sport, de spectacle	1 place pour 3 personnes
établissements scolaires et leurs équipements connexes (salle de sport...), ateliers, entrepôts	1 place par 100 m ² de surface de plancher

12.5. Modalités 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, de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Aux termes de l'article L. 111-6-1 du Code de l'urbanisme, « *Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce* ».

Par ailleurs, aux termes de l'article L. 123-1-13 du Code de l'urbanisme, « *il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.*

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. »

12.6. Deux-roues

Pour toute construction de logement collectif, d'équipement collectif et d'activités, il sera exigé un local deux-roues d'une surface minimum de 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment pour une surface minimum de 2 m². Toutefois, pour les équipements hospitaliers, cette part est ramenée à 0,2 %. En outre, en toute zone, le stationnement deux-roues devra être couvert, mais pourra être ouvert ou fermé.

Article 1AUb 13 Espaces libres et plantations

13.1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2. Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager intégrant la plantation d'arbres de haute tige.

13.3. Tout dépôt ou stockage de matériaux visible depuis la voie publique devra être masqué par un écran minéral ou végétal.

13.4. En outre, pour les opérations d'ensemble, il sera exigé la création d'espaces verts communs, à raison de 10 % de la surface totale de base, avec au moins la moitié de cette surface à affecter à un espace vert d'un seul tenant.

13.5. Tous travaux ayant pour objet de supprimer un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Article 1AUb 14 Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article 1AUb 15 Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article 1AUb 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

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.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUF

Caractère de la zone 1AUF

Cette zone est réservée à l'urbanisation future, essentiellement sous forme d'activités économiques (artisanat, industries, commerces, bureaux, services,...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

Elle englobe des terrains qui ne sont pas dotés d'équipements, mais ces derniers passent à proximité, en capacité suffisante pour permettre l'accueil des constructions futures. Il convient d'y éviter les habitations (ou au moins les limiter) et les constructions anarchiques et d'y rendre obligatoire la création d'opération d'ensemble permettant un développement rationnel et cohérent de l'agglomération.

La zone 1AUF comprend **le secteur 1AUFc** destiné à recevoir des équipements collectifs, notamment des constructions et installations liées et nécessaires à l'exercice des activités sportives, culturelles, de loisirs et touristiques, mais également les commerces et services associés à ces activités.

Rappel : 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.

Article 1AUF 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- 1.1. Les constructions à usage agricole.
- 1.2. Les constructions à usage industriel.
- 1.3. Les habitats de loisirs et leurs structures d'accueil
- 1.4. Les mares, plans d'eau et bassins de rétention qui jouent un rôle dans la limitation du risque inondation, sont identifiés sur les documents graphiques par une trame spécifique. Toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence ou les fonctionnalités de gestion hydraulique est strictement interdite ; à l'exception des installations, ouvrages, travaux et aménagements garantissant leur entretien ou nécessitant leur agrandissement pour répondre à des besoins justifiés en termes de gestion des eaux pluviales.

Article 1AUF 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises sous conditions :

2.1. Les occupations et utilisations du sol devront respecter l'orientation d'aménagement et de programmation figurant au présent PLU dans une relation de compatibilité et porter sur l'ensemble du secteur ou, au moins, 1 hectare (toutefois, les reliquats de secteurs, inférieurs à 1 hectare, pourront également faire l'objet d'une opération d'ensemble).

2.2. Les constructions à usage d'habitation, à condition :

- qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
- qu'elles soient intégrées au corps du bâtiment d'activités avec une surface de plancher de 25 m² maximum.

2.3. A l'exception du secteur **1AUfc**, les activités, sous réserve d'être liées aux fonctions de commerces, bureaux ou d'artisanat si dans ce dernier cas ces activités sont liées à un point de vente sur place. Concernant précisément les commerces, ils ne sont autorisés que sous réserve que la surface de vente atteigne 300 m² de surface de plancher.

2.4. En secteur **1AUfc**, les commerces et services à condition d'être associés aux activités sportives, culturelles, de loisirs et touristiques mises en place.

2.5. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la déclaration ou à autorisation sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et risques éventuels.

2.6. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou si la topographie l'exige.

2.7. Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager (haie, chemin, ruisseau) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme.

2.8. A l'intérieur du périmètre de secteur à projet, seule l'adaptation, la réfection et les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées (toute construction nouvelle est interdite pour une durée au plus de 5 ans ; le seuil de surface de plancher, mentionné à l'article L. 123-2, a) du Code de l'Urbanisme, est donc égal à 15 m²).

2.9. Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 modifié par celui du 21 mars 2011. Celles-ci doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

Article 1AUf 3 Accès et voirie

3.1. Dispositions générales

Pour être constructible, le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie publique ou privée carrossable et en bon état, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant, institué par acte authentique ou par voie judiciaire. Aucune opération ne peut prendre accès automobile par les pistes cyclables et les cheminements piétons.

3.2. Les accès

Toute opération ne doit créer qu'un minimum d'accès sur les voies de desserte.

Si les constructions ou installations projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles devront comporter des accès destinés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant ces constructions ou installations accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes et doivent être réalisés avec des matériaux perméables, sauf impossibilité technique.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits, notamment lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques.

Dans le cas de création ou de réfection d'accès ou de voie, des aménagements d'accotements, de type surbaissés de trottoir, pourront être exigés à la charge du pétitionnaire.

En outre, il pourra être exigé qu'à l'alignement, l'accès soit sécurisé en présentant un évasement facilitant les mouvements d'entrées et de sorties.

Les nouveaux accès sur les routes nationales et la RD 3 sont interdits.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès est interdite sur la RD17. Sur l'ensemble du réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte-tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.3. Les voies

Les voies sont dédiées à la circulation automobile, cycliste et piétonne.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et devront être adaptées aux besoins de chaque opération.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les poids lourds et semi-remorques puissent faire demi-tour.

Les voies à créer ou à aménager devront comprendre les emprises nécessaires à la réalisation des continuités piétonnes et cyclables.

Les continuités d'espaces de stationnement, de circulation des véhicules, des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite seront recherchées entre parcelles contiguës.

3.4. Dispositions particulières

Les dispositions des paragraphes précédents ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes, à la construction d'annexes, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

Article 1AUf 4 Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement et ce en respectant les caractéristiques techniques du réseau.

4.2.2. Eaux résiduaires :

L'évacuation des eaux usées non domestiques non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées non domestiques devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe.

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

4.2.3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et réseaux pluviaux collectifs dans le respect des conditions réglementaires. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés et réseaux pluviaux collectifs existants.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, 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.

4.3. Réseaux divers

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en électricité devra être raccordée au réseau d'électricité existant. A contrario, le projet devra justifier d'une production autonome en énergie électrique (panneau photovoltaïque, éolienne, ...).

Les extensions des réseaux ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain. Toute opération d'aménagement d'ensemble devra faire l'objet d'un branchement et d'une distribution téléphonique.

Toute opération d'aménagement d'ensemble devra faire l'objet d'un branchement et d'une distribution téléphonique.

4.4. Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, le stockage des ordures ménagères doit s'opérer en dehors du domaine public.

Pour les opérations d'ensemble, de logements collectifs, d'activités ou d'équipements collectifs : le stockage des déchets sera effectué dans un espace identifié sur le terrain d'assiette du projet ou à l'intérieur de la construction dans un local dédié.

4.5. Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Article 1AUf 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article 1AUf 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

6.1. Concernant les routes nationales hors espaces urbanisés (Art. L. 111-1-4 C. urb.)

Hors espaces urbanisés, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de 100 m par rapport à l'axe de la route nationale.

Un projet urbain ayant été réalisé sur le secteur de La Justice (Cf. Notice explicative en annexe), les espaces de stationnement devront respecter un recul minimum de 30 mètres par rapport à l'axe de la RN165.

6.2. Concernant les routes départementales hors agglomération

Hors agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de 35 m par rapport à l'axe de la RD17 et de 25 m par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Pour les constructions déjà implantées dans cette marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

6.3. Concernant les routes nationales en espace urbanisé, les routes départementales en agglomération et les autres voies :

Les constructions se feront en retrait par rapport à l'alignement des voies ou places dans les conditions minimales suivantes :

- **En zone 1AUf** : 20 m

Concernant les voies de desserte intérieures à la zone : 8 m

- **En secteur 1AUfc** : 15 m

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.

Toutefois, des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ; dans ce cas, le recul pourra être supérieur,
- lorsqu'il s'agit de la construction de locaux deux-roues (sauf en bordure d'une route départementale hors agglomération et hors zone urbanisée), d'équipements collectifs, d'ouvrage collectifs nécessaires aux services publics et à ceux d'infrastructures ; dans ce cas, l'alignement sera accepté.
- Lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...). Ils pourront être implantés à l'alignement.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

Article 1AUf 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Règle générale :

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 6 m.

La construction peut toutefois être réalisée sur les limites séparatives, sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

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.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) qui peuvent être implantés en limite séparative.

7.2. Exceptions

Toutefois, une implantation différente est autorisée lorsque le projet de construction est attenant à un bâtiment existant, de valeur et en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative ; dans ce cas, un retrait au moins équivalent à celui du bâtiment existant sera accepté,

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

Article 1AUf 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres :

- En zone 1AUf, au moins égale à 4 mètres ;
- En secteur 1AUfc, au moins égale à 6 mètres.

Article 1AUf 9 Emprise au sol

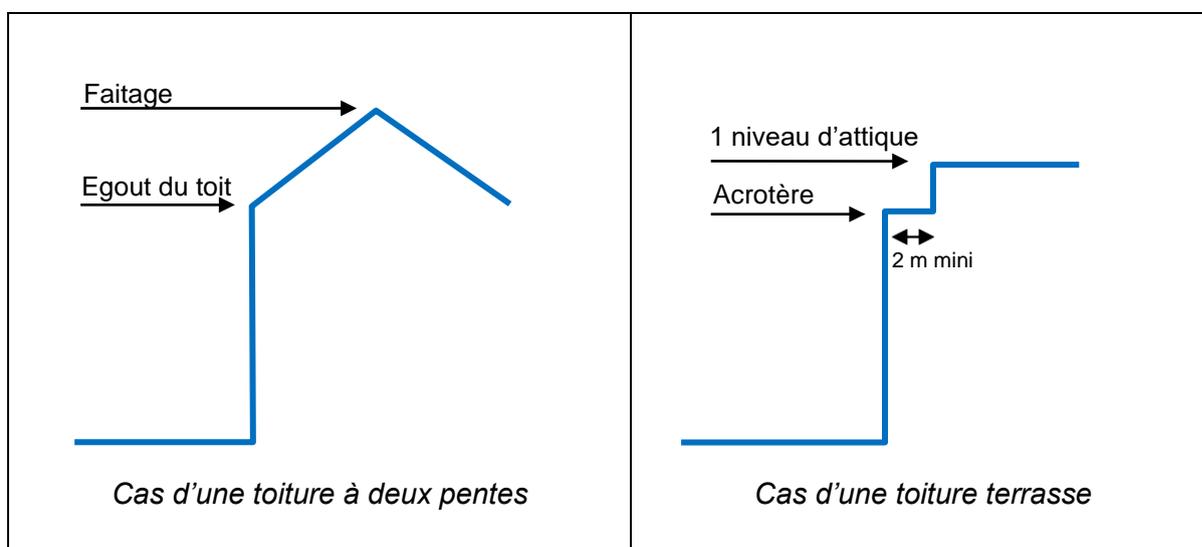
En secteur 1AUf, le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 40%.

En secteur 1AUfc, il n'est pas fixé de règles particulières.

Article 1AUf 10 Hauteur des constructions

La hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère des constructions est fixée à 8 mètres

Le recul de l'attique par rapport à l'acrotère devra être au minimum de 2 m (Cf. croquis ci-dessous).



En cas d'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas cette règle, une hauteur supérieure est autorisée. Toutefois, la hauteur de l'extension ne devra pas excéder celle de la construction initiale.

Cette hauteur peut cependant être dépassée pour des ouvrages techniques liés à la construction : cheminées, éléments de sécurité, d'extraction d'air...

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

Article 1AUf 11 Aspect extérieur - clôtures

11.1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

La démarche architecturale doit aboutir à la réalisation de bâtiments de formes simples. La simplicité des formes doit contribuer à rendre homogène le paysage bâti et extérieur de la zone, en vue de créer une identité à la zone.

La volumétrie des bâtiments doit être simple, l'architecture en harmonie avec la fonction abritée. L'ensemble des façades fait l'objet d'un traitement architectural soigné. Les murs pignons, s'ils existent, seront traités comme des façades à part entière. Des redents, des retraits ou saillies sont l'occasion de rehausser un aspect du programme : entrée, ouverture,... et restent en rapport avec l'échelle de la construction.

Les toitures présentent des pentes affirmées ou bien sont traitées en toiture-terrasse. En cas de faible pente, des acrotères sur l'ensemble du bâtiment dissimulent cette pente, en particulier depuis l'espace public.

Les logements de maintenance et de gardiennage, les annexes autorisées s'harmonisent avec l'ensemble du corps principal de la construction, s'inscrivent dans la conception globale du projet et sont traités dans des matériaux d'aspect identique.

L'aspect des matériaux et leurs coloris sont choisis en respectant la volumétrie du bâtiment et l'harmonie générale du projet.

Il est fait appel en priorité aux matériaux véhiculant une "image de parc d'activités" et en particulier :

- au béton, banché, poli, grésé, lasuré, enduits peints,
- à l'acier en bardage, cassette, métal déployé,
- et également à la brique, au verre, au bois, aux matériaux de synthèse,...

Les couleurs vives doivent être d'usage très limité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Pour les façades aspectant une limite vue depuis la RN 171, une attention spécifique sera mise en œuvre.

11.2. Enseignes

Elles sont disposées sur la façade, sans dépasser dans aucune direction la volumétrie du bâti. Aucun élément publicitaire ne pourra être installé dans les diverses zones de reculement (alignement et limite séparative) en dehors des mâts totem et de panneaux signalant la raison sociale de l'établissement.

Les aires de dépôts extérieures seront masquées par la végétation.

11.3. Traitement et stockage des ordures

Aucun stationnement de benne ne sera accepté en espace extérieur vu depuis l'espace public.

11.4. Les clôtures

En cas de réalisation de clôture, une déclaration devra être préalablement effectuée auprès de la commune. Les clôtures pourront être doublées d'une haie, dans les limites de hauteurs indiquées.

Les clôtures n'excéderont pas 2 m au niveau du terrain fini du projet d'aménagement et de construction.

Elles seront constituées d'un grillage soudé de couleur (gris).

Les clôtures séparatives latérales seront en outre doublées d'une haie vive.

Est interdite l'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie.

Toutefois, des contraintes supplémentaires pourront être imposées pour la hauteur et l'aspect des clôtures afin d'assurer une bonne visibilité sur les voies de circulation, notamment au niveau des carrefours.

Article 1AUf 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors du domaine public. Les places de stationnement devront présenter une surface respectant les normes en vigueur et permettant aux véhicules de manœuvrer aisément. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Pour l'aménagement d'une aire de stationnement collective d'au moins 10 emplacements, le maître d'ouvrage devra proposer tout système de régulation du ruissellement des eaux de pluie, conformément aux dispositions de l'article 4 du présent règlement, ainsi que les dispositifs et moyens propres à assurer la protection du milieu naturel vis-à-vis du risque de pollution par hydrocarbure.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

12.1. Constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).

12.2. Constructions à usage de bureaux ou de services

Une place de stationnement par 25 m² de Surface de plancher.

12.3. Constructions à usage de commerces

Cas des commerces comprenant des surfaces alimentaires

Surface de plancher	Nombre de places
0 à 150 m ²	3 places par fraction de 100 m ²
150 à 500 m ²	5 places par fraction de 100 m ²
500 à 1 000 m ²	7 places par fraction de 100 m ²
au-delà de 1 000 m ²	6 places par fraction de 100 m ²

Le nombre de places est calculé par cumul de tranches.

Autres commerces :

Une place par fraction de 50 m² de Surface de plancher.

L'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

12.4. Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts

Une place pour 100 m² de surface de plancher.

12.5. Etablissements divers

Nature	Nombre de places
hôtel	1 place par chambre
hôtel restaurant	la norme la plus contraignante est retenue
restaurant-café	1 place pour 10 m ² de salle

12.6. Modalités 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, de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Aux termes de l'article L. 111-6-1 du Code de l'urbanisme, « *Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce* ».

12.7. Deux-roues

Pour toute construction de logement collectif, d'équipement collectif et d'activités, il sera exigé un local deux-roues d'une surface minimum de 1,5 % de la surface de plancher du

bâtiment pour une surface minimum de 2 m². Toutefois, pour les équipements hospitaliers, cette part est ramenée à 0,2 %. En outre, en toute zone, le stationnement deux-roues devra être couvert, mais pourra être ouvert ou fermé.

Article 1AUf 13 Espaces libres et plantations

13.1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2. Tous travaux ayant pour objet de supprimer un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

13.3. En outre, 20% minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et plantée.

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager intégrant la plantation d'arbres de haute tige.

Tout dépôt ou stockage de matériaux visible depuis la voie publique devra être masqué par un écran minéral ou végétal.

13.4. Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement traitées en espace paysager. Les aires de stationnement feront également l'objet d'un traitement paysager.

Article 1AUf 14 Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Article 1AUf 15 Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article 1AUf 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

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.

III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone 2AU

Cette zone est réservée à l'urbanisation future. Les réseaux existent à la périphérie immédiate de ces zones, mais en capacité encore insuffisante. C'est pourquoi ces zones sont « fermées à l'urbanisation » et pourront à l'avenir être « ouvertes » par le biais d'une révision ou d'une modification du PLU.

Article 2AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions ou modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2AU 2.

Article 2AU 2 - Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

Ne sont admises, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation ultérieure du site à des fins urbaines que la construction d'infrastructures routières, les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (assainissement, eau potable, électricité...), les constructions dispensées de toute formalité au titre de l'article R. 421-5 du Code de la construction.

Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager (haie, chemin, ruisseau) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme.

A l'intérieur du périmètre de secteur à projet, seule l'adaptation, la réfection et les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées (toute construction nouvelle est interdite pour une durée au plus de 5 ans ; le seuil de surface de plancher, mentionné à l'article L. 123-2, a) du Code de l'Urbanisme, est donc égal à 15 m²).

Article 2AU 3

Hors agglomération, la création de nouveaux accès est interdite sur la RD17. Sur l'ensemble du réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte-tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

Articles 2AU 4 A 2AU 5

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Concernant les routes nationales hors espaces urbanisés (Art. L. 111-1-4 C. urb.)

Hors espaces urbanisés, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de 100 m par rapport à l'axe de la route nationale.

6.2. Concernant les routes départementales hors agglomération

Hors agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de 35 m par rapport à l'axe de la RD17 et de 25 m par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Pour les constructions déjà implantées dans cette marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

6.3. Concernant la route nationale en espace urbanisé, les routes départementales en agglomération et les autres voies :

Les constructions se feront en retrait par rapport à l'alignement des voies ou places dans les conditions minimales suivantes :

- autres voies : 5 m.
- limite de l'emprise SNCF : 20 m,

Pour une meilleure insertion paysagère, un recul plus important pourra être exigé si l'environnement bâti existant présente davantage de recul.

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.

Articles 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3,00 mètres.

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.

Articles 2AU 8 A 2AU 12

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 2AU - 13 - Espaces libres et plantations

Tous travaux ayant pour objet de supprimer un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Article 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 2AU 15 Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article 2AU 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Il n'est pas fixé de règles particulières.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A

La zone agricole comprend des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend 3 types de secteurs :

- **Ab**, relatif au projet de Centre de traitement des déchets ménagers et assimilés,
- **Ac**, secteur à usage agricole mais où les constructions sont interdites pour ne pas hypothéquer le développement futur de la commune, pour préserver des espaces libres autour de l'agglomération et prévenir les nuisances éventuelles avec l'habitat, sauf exceptions.
- **Ap**, secteur correspondant au périmètre des Zones Agricoles Protégées hors zones naturelles.

Les zones A et Ap comprennent des zones agricoles pérennes.

Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, installations ou équipements qui ne seraient pas directement nécessaires et liés aux activités autorisées dans la zone, et non mentionnés à l'article A2.

Article A 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1 En zone agricole, à l'exception des secteurs Ab et Ac :

2.1.1. Les constructions et installations à destination agricole dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées à une exploitation agricole et implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future.

2.1.2. L'aménagement, la réfection, la rénovation et l'extension de bâtiments et constructions existants à vocation agricole, et des logements de fonction dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés à une exploitation agricole.

2.1.3. les constructions à usage d'habitation, à condition d'être des logements de fonction directement liés et nécessaires à l'activité des exploitations pour une présence permanente, et d'être implantées le plus près possible du siège d'exploitation (50 m maximum) pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir ; toutefois, il pourra être également accepté que cette implantation ait lieu dans la continuité du bâti existant le plus proche (agglomération, hameau, écart) pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir.

2.1.4. Les annexes aux logements de fonction.

2.1.5. Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrées à leur environnement.

2.1.6. Les bâtiments d'élevage et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à l'activité agricole, et d'être implantées à plus de 100 m de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future,

2.1.7. Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries, ainsi que ceux nécessaires à la gestion et la production des énergies et des réseaux.

2.1.8. Les affouillements et exhaussements du sol ainsi que les installations liées à l'activité agricole, l'irrigation, la gestion hydraulique et à la gestion des eaux pluviales, la lutte contre l'incendie, ainsi qu'à l'édification des opérations autorisées en zone A. Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique.

2.1.9. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale et forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.1.10. Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager (haie, chemin, ruisseau) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme.

2.1.11. Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 modifié par celui du 21 mars 2011. Celles-ci doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

2.2. En secteur Ab exclusivement :

Les constructions et installations destinées au tri, au traitement et à l'enfouissement des déchets.

2.3. En secteur Ac exclusivement :

Les extensions et bâtiments annexes des bâtiments agricoles existants déjà dans la zone et des services publics ou d'intérêt général.

Les logements de fonction sont également autorisés à condition d'être réalisés à une distance de 50 m maximum du siège d'exploitation. Toutefois, il pourra être également accepté que cette implantation ait lieu dans la continuité du bâti existant le plus proche (agglomération, hameau, écart) pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir.

2.4. En zone agricole, à l'exception des secteurs Ab, Ac et Ap :

Les annexes seront autorisées sous réserve que leur surface n'excède pas 40 m² de surface de plancher, que leur hauteur à l'égout n'excède pas 3,50 mètres et qu'elles soient situées à moins de 30 mètres des maisons d'habitations existantes.

L'extension des constructions d'habitations existantes sera autorisée sous réserve:

- que la surface de plancher totale avant-projet soit de 35 m² minimum,

- que la surface de plancher après projet ne soit pas supérieure à 250 m² et :
 - que les extensions successives totalisent une surface de plancher maximale de 50 m² lorsque la surface de plancher avant-projet ne dépasse pas 150 m²,
 - que les extensions successives totalisent 1/3 maximum de la surface de plancher avant-projet lorsque cette dernière dépasse les 150 m².
- que le projet n'ait pas pour conséquence de créer de nouveau logement.

La rénovation et la réhabilitation des constructions existantes sont autorisées.

Article A 3 Accès et voirie

3.1. Dispositions générales

Pour être constructible, le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie publique ou privée carrossable et en bon état, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant, institué par acte authentique ou par voie judiciaire. Aucune opération ne peut prendre accès automobile par les pistes cyclables et les cheminements piétons.

3.2. Les accès

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits, notamment lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques.

Toute opération ne doit créer qu'un minimum d'accès sur les voies de desserte.

Si les constructions ou installations projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles devront comporter des accès destinés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant ces constructions ou installations accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes et doivent être réalisés avec des matériaux perméables, sauf impossibilité technique.

La largeur des accès doit être au moins égale à 4 m.

Dans le cas de création ou de réfection d'accès ou de voie, des aménagements d'accotements, de type surbaissés de trottoir, pourront être exigés à la charge du pétitionnaire.

En outre, il pourra être exigé qu'à l'alignement, l'accès soit sécurisé en présentant un évasement facilitant les mouvements d'entrées et de sorties.

Les nouveaux accès sur les routes nationales, RD 3, RD 17 entre la RN 171 et la Commune de Malville, et VC2 (route du Lac) sont interdits.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès est interdite sur la RD17. Sur l'ensemble du réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte-tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.3. Les voies

Les voies sont dédiées à la circulation automobile, cycliste et piétonne.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et devront être adaptées aux besoins de chaque opération.

3.4. Dispositions particulières

Les dispositions des paragraphes précédents ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes, à la construction d'annexes, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

Article A 4 Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur. L'alimentation par puits ou forage est autorisée à condition d'être conforme à la législation en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement et ce en respectant les caractéristiques techniques du réseau.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol et de filière), définies par la loi sur l'Eau. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau si celui-ci était mis en fonctionnement.

4.2.2. Eaux résiduaires :

L'évacuation des eaux usées non domestiques non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées non domestiques devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe.

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

En l'absence de réseau, toute construction ou installation doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur

(étude de sol et de filière), définies par la loi sur l'Eau. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau si celui-ci était mis en fonctionnement.

4.2.3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et réseaux pluviaux collectifs dans le respect des conditions réglementaires. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés et réseaux pluviaux collectifs existants.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, 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.

4.3. Réseaux divers

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en électricité devra être raccordée au réseau d'électricité existant. A contrario, le projet devra justifier d'une production autonome en énergie électrique (panneau photovoltaïque, éolienne, ...).

Les extensions des réseaux ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain. Toute opération d'aménagement d'ensemble devra faire l'objet d'un branchement et d'une distribution téléphonique.

4.4. Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, le stockage des ordures ménagères doit s'opérer en dehors du domaine public.

4.5. Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Dans tous les secteurs où le réseau de collecte d'eaux usées est inexistant, pour toute construction nécessitant l'assainissement, la configuration et la dimension du terrain doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif satisfaisant, avec en particulier, la possibilité de réserver une superficie suffisante sur le terrain pour son implantation. Le choix et l'implantation des ouvrages feront l'objet d'une étude de filière jointe à la demande d'autorisation de construire.

Article A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

6.1. Concernant les routes nationales hors espaces urbanisés (Art. L. 111-1-4 C. urb.)

Hors espaces urbanisés, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de 100 m par rapport à l'axe de la route nationale.

6.2. Concernant les routes départementales hors agglomération

Hors agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de 35 m par rapport à l'axe de la RD17 et de 25 m par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Pour les constructions déjà implantées dans cette marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

6.3. Concernant les routes nationales en espace urbanisé, les routes départementales en agglomération et les autres voies :

Les constructions se feront en retrait par rapport à l'alignement des voies ou places dans les conditions minimales suivantes :

- autres voies : 15 m.
- limite de l'emprise SNCF : 20 m,

Pour une meilleure insertion paysagère, un recul plus important pourra être exigé si l'environnement bâti existant présente davantage de recul.

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.

Toutefois, des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sur la même unité foncière ou l'unité foncière voisine, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci, et qu'il n'y ait pas de projet d'élargissement de voirie ; dans ce cas, un retrait équivalent à celui du bâti existant sera accepté,
- lorsque le recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ; dans ce cas, le recul pourra être supérieur,
- lorsqu'il s'agit de la construction de locaux deux-roues (sauf en bordure d'une route départementale hors agglomération et hors zone urbanisée) et d'ouvrages collectifs nécessaires aux services publics et à ceux d'infrastructures ; dans ce cas, l'alignement sera accepté.
- lorsque l'opération a pour finalité la mise aux normes sanitaires de l'exploitation : si le bâtiment existant présente un recul moindre que ceux imposés ci-dessus, d'une part ces bâtiments pourront être réaménagés dans l'enveloppe existante, d'autre part une extension avec un retrait équivalent à celui du bâti existant sera acceptée.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives ; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

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.

7.3. Exceptions

Toutefois, une implantation différente est autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est adossé à un bâtiment existant, de valeur et en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative ; dans ce cas, un retrait au moins équivalent à celui du bâtiment existant sera accepté,
- lorsque le projet de construction est adossé à une construction existant sur le terrain voisin, de valeur et en bon état ; dans ce cas, une hauteur au plus équivalente à celle du bâtiment existant sera acceptée,
- Lorsque le projet concerne une annexe : l'implantation sera autorisée en recul de 1 m minimum lorsque le recul est nécessaire pour des raisons techniques ou pour permettre l'entretien du bâtiment.
- En cas d'isolation d'une construction par l'extérieur, celle-ci sera autorisée dans le retrait compris entre 0 et 3 m.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles particulières.

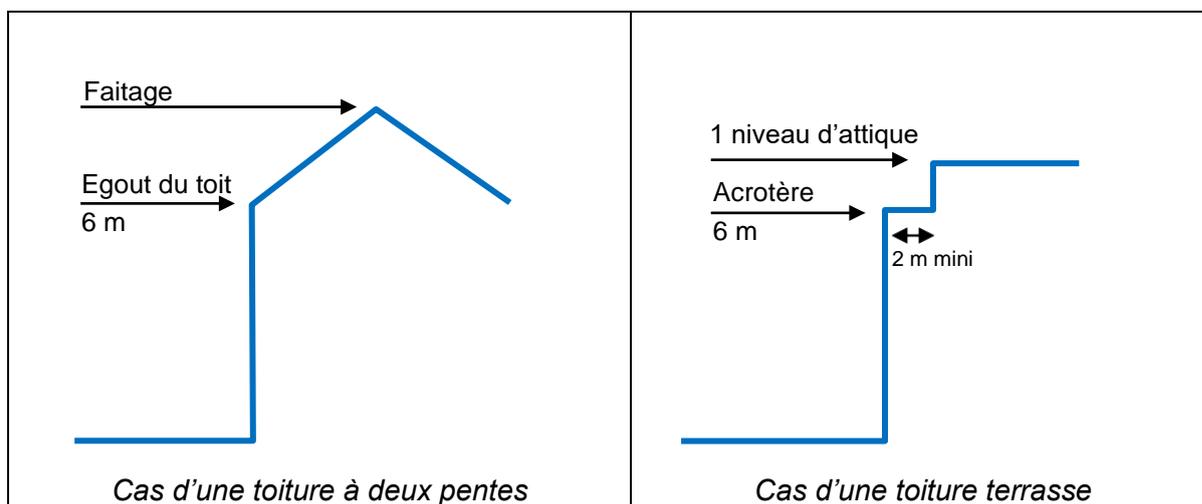
Article A 9 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article A 10 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, est fixée à 6 m à l'égout du toit, plus éventuellement les combles.

Le recul de l'attique par rapport à l'acrotère devra être au minimum de 2 m (Cf. croquis ci-dessous).



Toutefois, en cas d'extension de construction existante, la hauteur de l'extension pourra être égale à celle de la construction contiguë, à condition de présenter une continuité architecturale avec celle-ci.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 m par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

La hauteur maximale des annexes de la construction principale ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout de toiture.

Article A 11 Aspect extérieur - clôtures

11.1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures

extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc...) peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.2. Toitures

- **Construction nouvelle à usage d'habitation**

De type traditionnel :

Lorsque l'architecture de la construction est de type traditionnelle, celle-ci aura deux versants principaux, et sera réalisée en ardoises naturelles ou tout autre matériau d'aspect et de teinte identique à l'ardoise.

La pente de toiture des versants principaux sera comprise entre 35° et 60° ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Certains éléments d'accompagnement en toiture-terrasse qui permettraient, soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés.

Les châssis de toit devront être intégrés aux toitures de façon à ne pas faire saillie par rapport au plan de ce toit.

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) peuvent être inclinés. L'inclinaison des panneaux doit être comprise entre 35 et 60 degrés avec un aplomb de l'équipement posé ne dépassant pas la moitié de la largeur du toit servant de base au dit équipement.

Les toitures réalisées en tôles ondulées sont interdites.

Les préaux pourront être réalisés avec une toiture translucide. Les verrières et les vérandas pourront également déroger à la règle principale sur les constructions de type traditionnel.

De type contemporain :

Aucune règle de toiture n'est prescrite pour les constructions de type contemporain.

- **Constructions annexes**

Les toitures des annexes de plus de 20 m² devront être réalisées en ardoise naturelle ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise, ou devront être identiques à celle de la construction principale.

Les toitures des annexes de 20 m² et moins ne sont pas réglementées.

11.3. Clôtures

Les clôtures pourront être doublées d'une haie, dans les limites de hauteurs indiquées.

11.3.1. En façade sur rue

Les clôtures pourront être minérales et opaques (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits), et leur hauteur sera limitée à 1,50 m ou en harmonie avec les clôtures ou constructions contiguës.

Elles pourront être surmontées d'un grillage en maille soudée, d'une grille, de lices en bois ou en PVC, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1,50 m.

L'utilisation de parpaings non enduits ou plaques d'agglomérés y compris à claire-voie est interdite.

Toutefois, des contraintes supplémentaires pourront être imposées pour la hauteur et l'aspect des clôtures afin d'assurer une bonne visibilité sur les voies de circulation, notamment au niveau des carrefours.

11.3.2. En limite séparative

Elles seront constituées par des éléments végétaux adaptés au milieu environnant ou d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres et doublé d'une haie vive.

Les clôtures minérales ne sont autorisées qu'en continuité d'une clôture minérale existante ou d'un bâtiment existant et sous réserve de présenter une harmonie de traitement avec ceux-ci.

L'utilisation de parpaings non enduits ou plaques d'agglomérés y compris à claire-voie est interdite.

Article A 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors du domaine public. Les places de stationnement devront présenter une surface respectant les normes en vigueur et permettant aux véhicules de manœuvrer aisément. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article A 13 Espaces libres et plantations

13.1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2. Tout dépôt ou stockage de matériaux visible depuis la voie publique devra être masqué par un écran minéral ou végétal.

13.3. Tous travaux ayant pour objet de supprimer un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient

remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Article A 14 Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article A 15 Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article A 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Il n'est pas fixé de règles particulières.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ah

Caractère du secteur Ah

Le secteur Ah correspond aux hameaux et écarts de la commune situés dans les grandes entités agricoles permettant l'aménagement, l'extension et la réfection de bâtiments,

Article Ah 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

A l'exclusion des cas expressément prévus à l'article Ah 2 :

1.1. toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers,

1.2. les habitats de loisirs et leurs structures d'accueil.

1.3. les dépôts de matériaux de démolition, de déchets ou de carcasses de véhicules ou tout autre dépôt,

1.4. les aménagements et installations liées à l'exercice des sports mécaniques,

Article Ah 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- La rénovation et la réhabilitation des constructions existantes.
- L'extension des constructions d'habitations existantes seront autorisées sous réserve :
 - que la surface de plancher totale avant-projet soit de 35 m² minimum,
 - que la surface de plancher après projet ne soit pas supérieure à 250 m² et :
 - que les extensions successives totalisent une surface de plancher maximale de 50 m² lorsque la surface de plancher avant-projet ne dépasse pas 150 m²,
 - que les extensions successives totalisent 1/3 maximum de la surface de plancher avant-projet lorsque cette dernière dépasse les 150 m².
 - que le projet n'ait pas pour conséquence de créer de nouveau logement.
- L'extension des bâtiments existants, à l'exception des habitations, seront autorisées sous réserve que leur surface n'excède pas 40 m² de surface de plancher ;
- Les annexes seront autorisées sous réserve que leur surface n'excède pas 40 m² de surface de plancher, que leur hauteur à l'égout n'excède pas 3,50 mètres et qu'elles soient situées à moins de 30 mètres des maisons d'habitations existantes.
- Le changement de destination d'un bâtiment ; la nouvelle destination (habitat, artisanat, services, bureau) devra être compatible avec le milieu environnant. Ces possibilités ne concernent que les bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural et ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de

leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation ; en outre, ce changement ne devra pas apporter de gêne à l'activité agricole (respect des règles de réciprocité), l'aspect extérieur (volume, architecture) devra être conservé et l'assainissement non collectif devra être réalisable.

- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à l'édification des opérations autorisées ou si la topographie l'exige.
- Les abris pour animaux sous réserve qu'ils soient réalisés en construction légère et démontable et qu'ils soient intégrés à l'environnement.
- Les équipements nécessaires à la gestion des voiries et des réseaux.

Article Ah 3 Accès et voirie

3.1. Dispositions générales

Pour être constructible, le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie publique ou privée carrossable et en bon état, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant, institué par acte authentique ou par voie judiciaire. Aucune opération ne peut prendre accès automobile par les pistes cyclables et les cheminements piétons.

3.2. Les accès

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits, notamment lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques.

Toute opération ne doit créer qu'un minimum d'accès sur les voies de desserte.

Si les constructions ou installations projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles devront comporter des accès destinés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant ces constructions ou installations accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes et doivent être réalisés avec des matériaux perméables, sauf impossibilité technique.

La largeur des accès doit être au moins égale à 4 m.

Dans le cas de création ou de réfection d'accès ou de voie, des aménagements d'accotements, de type surbaissés de trottoir, pourront être exigés à la charge du pétitionnaire.

En outre, il pourra être exigé qu'à l'alignement, l'accès soit sécurisé en présentant un évasement facilitant les mouvements d'entrées et de sorties.

Les nouveaux accès sur les routes nationales, RD 3, RD 17 et VC2 (route du Lac) sont interdits.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès est interdite sur la RD17. Sur l'ensemble du réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte-tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du

trafic.

3.3. Les voies

Les voies sont dédiées à la circulation automobile, cycliste et piétonne.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et devront être adaptées aux besoins de chaque opération.

3.4. Dispositions particulières

Les dispositions des paragraphes précédents ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes, à la construction d'annexes, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

Article Ah 4 Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur. L'alimentation par puits ou forage est autorisée à condition d'être conforme à la législation en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement et ce en respectant les caractéristiques techniques du réseau.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol et de filière), définies par la loi sur l'Eau. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau si celui-ci était mis en fonctionnement.

4.2.2. Eaux résiduaires :

L'évacuation des eaux usées non domestiques non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées non domestiques devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe.

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

En l'absence de réseau, toute construction ou installation doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur

(étude de sol et de filière), définies par la loi sur l'Eau. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau si celui-ci était mis en fonctionnement.

4.2.3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et réseaux pluviaux collectifs dans le respect des conditions réglementaires. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés et réseaux pluviaux collectifs existants.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés à l'article L.214-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, 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.

4.3. Réseaux divers

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en électricité devra être raccordée au réseau d'électricité existant. A contrario, le projet devra justifier d'une production autonome en énergie électrique (panneau photovoltaïque, éolienne, ...).

Les extensions des réseaux ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain. Toute opération d'aménagement d'ensemble devra faire l'objet d'un branchement et d'une distribution téléphonique.

4.4. Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, le stockage des ordures ménagères doit s'opérer en dehors du domaine public.

4.5. Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Article Ah 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Dans tous les secteurs où le réseau de collecte d'eaux usées est inexistant, pour toute construction nécessitant l'assainissement, la configuration et la dimension du terrain doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif satisfaisant, avec en particulier, la possibilité de réserver une superficie suffisante sur le terrain pour son implantation. Le choix et l'implantation des ouvrages feront l'objet d'une étude de filière jointe à la demande d'autorisation de construire.

Article Ah 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

6.1. Concernant les routes nationales hors espaces urbanisés (Art. L. 111-1-4 C. urb.)

Hors espaces urbanisés, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de 100 m par rapport à l'axe de la route nationale.

6.2. Concernant les routes départementales hors agglomération

Hors agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de 35 m par rapport à l'axe de la RD17 et de 25 m par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Pour les constructions déjà implantées dans cette marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

6.3. Concernant les routes nationales en espace urbanisé, les routes départementales en agglomération et les autres voies :

Les constructions se feront en retrait par rapport à l'alignement des voies ou places dans les conditions minimales suivantes :

- autres voies : 15 m.
- limite de l'emprise SNCF : 20 m,

Pour une meilleure insertion paysagère, un recul plus important pourra être exigé si l'environnement bâti existant présente davantage de recul.

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.

Toutefois, des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sur la même unité foncière ou l'unité foncière voisine, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci, et qu'il n'y ait pas de projet d'élargissement de voirie ; dans ce cas, un retrait équivalent à celui du bâti existant sera accepté,
- lorsque le recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ; dans ce cas, le recul pourra être supérieur,
- lorsqu'il s'agit de la construction de locaux deux-roues (sauf en bordure d'une route départementale hors agglomération et hors zone urbanisée) et d'ouvrages collectifs nécessaires aux services publics et à ceux d'infrastructures ; dans ce cas, l'alignement sera accepté.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

Article Ah 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives ; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

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.

7.3. Exceptions

Toutefois, une implantation différente est autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est attenant à un bâtiment existant, de valeur et en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative ; dans ce cas, un retrait au moins équivalent à celui du bâtiment existant sera accepté,
- lorsque le projet de construction est adossé à une construction existant sur le terrain voisin, de valeur et en bon état ; dans ce cas, une hauteur au plus équivalente à celle du bâtiment existant sera acceptée,
- Lorsque le projet concerne une annexe : l'implantation sera autorisée en recul de 1 m minimum lorsque le recul est nécessaire pour des raisons techniques ou pour permettre l'entretien du bâtiment.
- En cas d'isolation d'une construction par l'extérieur, celle-ci sera autorisée dans le retrait compris entre 0 et 3 m.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

Article Ah 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles particulières.

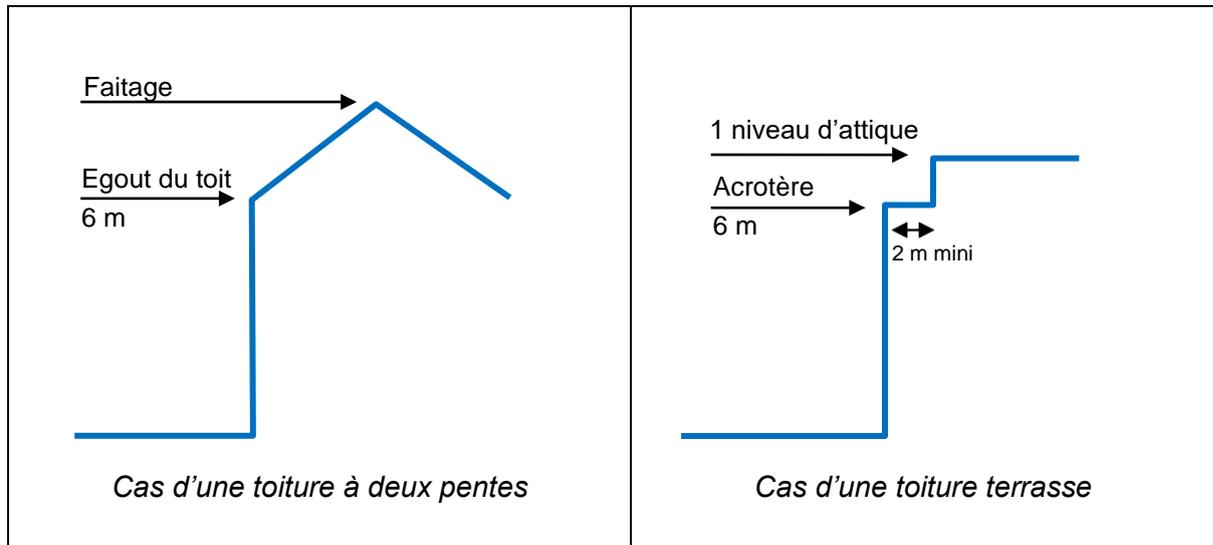
Article Ah 9 Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 250 m² maximum de surface de plancher.

Article Ah 10 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, est fixée à 6 m à l'égout du toit, plus éventuellement les combles.

Le recul de l'attique par rapport à l'acrotère devra être au minimum de 2 m (Cf. croquis ci-dessous).



Toutefois, en cas d'extension de construction existante, la hauteur de l'extension pourra être égale à celle de la construction contiguë, à condition de présenter une continuité architecturale avec celle-ci.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 m par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

La hauteur maximale des annexes de la construction principale ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout de toiture.

Article Ah 11 Aspect extérieur - clôtures

11.1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc...) peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.2. Toitures

Les châssis de toit devront être intégrés aux toitures de façon à ne pas faire saillie par rapport au plan de ce toit.

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) peuvent être inclinés. L'inclinaison des panneaux doit être comprise entre 35 et 60 degrés avec un aplomb de l'équipement posé ne dépassant pas la moitié de la largeur du toit servant de base au dit équipement.

Les toitures réalisées en tôles ondulées sont interdites.

- **Construction principale**

Lorsque l'architecture de la construction est de type traditionnel, celle-ci aura deux versants principaux, et sera réalisée en ardoises naturelles ou tout autre matériau d'aspect et de teinte identique à l'ardoise.

La pente de toiture des versants principaux sera comprise entre 35° et 60° ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Certains éléments d'accompagnement en toiture-terrasse qui permettraient, soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés.

Les préaux pourront être réalisés avec une toiture translucide. Les verrières et les vérandas pourront également déroger à la règle principale sur les constructions de type traditionnel.

- **Constructions annexes**

Les toitures des annexes de plus de 20 m² devront être réalisées en ardoise naturelle ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise, ou devront être identiques à celle de la construction principale.

Les toitures des annexes de 20 m² et moins ne sont pas règlementées.

11.3. Clôtures

Les clôtures pourront être doublées d'une haie, dans les limites de hauteurs indiquées.

11.3.1. En façade sur rue

Les clôtures pourront être végétales (éventuellement doublées d'un grillage), minérales ou opaques (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits), et leur hauteur sera limitée à 1,50 m ou en harmonie avec les clôtures ou constructions contiguës.

Elles pourront être surmontées d'un grillage en maille soudée, d'une grille, de lices en bois ou en PVC, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1,50 m.

L'utilisation de parpaings non enduits ou plaques d'agglomérés y compris à claire-voie est interdite.

Toutefois, des contraintes supplémentaires pourront être imposées pour la hauteur et l'aspect des clôtures afin d'assurer une bonne visibilité sur les voies de circulation, notamment au niveau des carrefours.

11.3.2. En limite séparative

Elles seront constituées par des éléments végétaux adaptés au milieu environnant ou d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres et doublé d'une haie vive.

Les clôtures minérales ne sont autorisées qu'en continuité d'une clôture minérale existante ou d'un bâtiment existant et sous réserve de présenter une harmonie de traitement avec ceux-ci.

L'utilisation de parpaings non enduits ou plaques d'agglomérés y compris à claire-voie est interdite.

Article Ah 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors du domaine public. Les places de stationnement devront présenter une surface respectant les normes en vigueur et permettant aux véhicules de manœuvrer aisément. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Pour l'aménagement d'une aire de stationnement collective d'au moins 10 emplacements, le maître d'ouvrage devra proposer tout système de régulation du ruissellement des eaux de pluie, conformément aux dispositions de l'article 4 du présent règlement, ainsi que les dispositifs et moyens propres à assurer la protection du milieu naturel vis-à-vis du risque de pollution par hydrocarbure.

Article Ah 13 Espaces libres et plantations

13.1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2. Tout dépôt ou stockage de matériaux visible depuis la voie publique devra être masqué par un écran minéral ou végétal.

13.3. Tous travaux ayant pour objet de supprimer un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Article Ah 14 Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article Ah 15 Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article Ah 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Il n'est pas fixé de règles particulières.

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N

Les zones N correspondent aux zones naturelles et forestières. Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est composée de 5 types de secteurs :

- Nd de protection des paysages et milieux naturels de qualité,
- Ndc spécifique pour l'ancienne carrière située dans la Vallée des Soupirs
- NI d'équipements sportifs et de loisirs,
- Nh pour l'aménagement, l'extension et la réfection de bâtiments situés dans les écarts de la commune,
- Nn de protection de la zone Natura 2000,

Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

A l'exclusion des cas expressément prévus à l'article N 2 :

1.1. toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers,

1.2. les zones humides sont représentées sur les documents graphiques par une trame spécifique. En application de l'article L. 211-1 du Code de l'Environnement, toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et des milieux naturels d'intérêt communautaire Natura 2000 est strictement interdit, notamment : les affouillements, les exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels, les déblais, remblais et tous travaux contrariant le régime hydraulique existant, les assèchements, drainage, mises en eau des zones humides et la création de plans d'eau, sauf celles autorisées à l'article 2.

1.3. les habitats de loisirs et leurs structures d'accueil.

1.4. les dépôts de matériaux de démolition, de déchets ou de carcasses de véhicules ou tout autre dépôt,

1.5. les aménagements et installations liées à l'exercice des sports mécaniques,

Article N 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1. Dans les secteurs Nd, Nn, Nh et NI :

- A condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages, et de ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides et des milieux naturels d'intérêt communautaire Natura 2000, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, passerelles ...).
 - Les équipements nécessaires à la gestion des voiries et des réseaux d'intérêt public.
 - Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables :
 - pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique ;
 - aux actions d'entretien et de réhabilitation des zones humides et aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager (haie, chemin, ruisseau) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme.

2.2. En secteurs Nd, Nh et NI :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2.3. En secteur Nh :

- La rénovation et la réhabilitation des constructions existantes.
- L'extension des constructions d'habitations existantes seront autorisées sous réserve:
 - que la surface de plancher totale avant projet soit de 35 m² minimum,
 - que la surface de plancher après projet ne soit pas supérieure à 250 m² et :
 - que l'extension ait une surface de plancher maximale de 50 m² lorsque la surface de plancher avant projet ne dépasse pas 150 m²,
 - que l'extension soit égale à 1/3 maximum de la surface de plancher avant projet lorsque cette dernière dépasse les 150 m².
 - que le projet n'ait pas pour conséquence de créer de nouveau logement.
- L'extension des bâtiments existants, à l'exception des habitations, seront autorisées sous réserve que leur surface n'excède pas 40 m² de surface de plancher ;
- Les annexes seront autorisées sous réserve que leur surface n'excède pas 40 m² de surface de plancher, que leur hauteur à l'égout n'excède pas 3,50 mètres et qu'elles soient situées à moins de 30 mètres des maisons d'habitations existantes.
- Le changement de destination d'un bâtiment ; la nouvelle destination (habitat, artisanat, services, bureau) devra être compatible avec le milieu environnant. Ces possibilités ne concernent que les bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural et ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation ; en outre, ce changement ne devra pas apporter de gêne à l'activité agricole (respect des règles de réciprocité), l'aspect

extérieur (volume, architecture) devra être conservé et l'assainissement non collectif devra être réalisable.

- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à l'édification des opérations autorisées ou si la topographie l'exige.
- Les abris pour animaux sous réserve qu'ils soient réalisés en construction légère et démontable et qu'ils soient intégrés à l'environnement.
- Les équipements nécessaires à la gestion des voiries et des réseaux.

2.4. En secteurs NI :

- les occupations et installations destinées aux équipements collectifs de sports, socioculturels et de loisirs.
- Les abris pour animaux sous réserve qu'ils soient réalisés en construction légère et démontable et qu'ils soient intégrés à l'environnement.

2.5. En secteur Nd et Nn :

- A condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages, et de ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides et des milieux naturels d'intérêt communautaire Natura 2000, ne sont admis que les ouvrages et aménagements suivants :
 - Les parcs de contention sont autorisés à condition de ne pas dépasser une surface de 200 m², d'être intégrés au paysage, d'être réversibles, liés et rendus nécessaires à l'activité agricole.
 - Les abris pour animaux sous réserve qu'ils soient réalisés en construction légère et démontable et qu'ils soient intégrés à l'environnement.

2.6. En secteur Ndc

- Les affouillements, exhaussements, constructions et installations sources de nuisances liés et nécessaires au dépôt de matériaux inertes, au remblaiement et réaménagement paysager d'un ancien site de carrière dûment autorisés dans le cadre des réglementations en vigueur.

Article N 3 Accès et voirie

3.1. Dispositions générales

Pour être constructible, le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie publique ou privée carrossable et en bon état, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant, institué par acte authentique ou par voie judiciaire. Aucune opération ne peut prendre accès automobile par les pistes cyclables et les cheminements piétons.

3.2. Les accès

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits, notamment lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques.

Toute opération ne doit créer qu'un minimum d'accès sur les voies de desserte.

Si les constructions ou installations projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles devront comporter des accès destinés aux piétons indépendants

des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant ces constructions ou installations accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes et doivent être réalisés avec des matériaux perméables, sauf impossibilité technique.

La largeur des accès doit être au moins égale à 4 m.

Dans le cas de création ou de réfection d'accès ou de voie, des aménagements d'accotements, de type surbaissés de trottoir, pourront être exigés à la charge du pétitionnaire.

En outre, il pourra être exigé qu'à l'alignement, l'accès soit sécurisé en présentant un évasement facilitant les mouvements d'entrées et de sorties.

Les nouveaux accès sur les routes nationales, RD 3, RD 17 et VC2 (route du Lac) sont interdits.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès est interdite sur la RD17. Sur l'ensemble du réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte-tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.3. Les voies

Les voies sont dédiées à la circulation automobile, cycliste et piétonne.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et devront être adaptées aux besoins de chaque opération.

3.4. Dispositions particulières

Les dispositions des paragraphes précédents ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes, à la construction d'annexes, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

Article N 4 Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur. L'alimentation par puits ou forage est autorisée à condition d'être conforme à la législation en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux

pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement et ce en respectant les caractéristiques techniques du réseau.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol et de filière), définies par la loi sur l'Eau. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau si celui-ci était mis en fonctionnement.

4.2.2. Eaux résiduaires :

L'évacuation des eaux usées non domestiques non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées non domestiques devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe.

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

En l'absence de réseau, toute construction ou installation doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol et de filière), définies par la loi sur l'Eau. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau si celui-ci était mis en fonctionnement.

4.2.3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et réseaux pluviaux collectifs dans le respect des conditions réglementaires. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés et réseaux pluviaux collectifs existants.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés à l'article L.214-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, 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.

4.3. Réseaux divers

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en électricité devra être raccordée au réseau d'électricité existant. A contrario, le projet devra justifier d'une production autonome en énergie électrique (panneau photovoltaïque, éolienne, ...).

Les extensions des réseaux ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain. Toute opération d'aménagement d'ensemble devra faire l'objet d'un branchement et d'une distribution téléphonique.

4.4. Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, le stockage des ordures ménagères doit s'opérer en dehors du domaine public.

4.5. Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Article N 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Dans tous les secteurs où le réseau de collecte d'eaux usées est inexistant, pour toute construction nécessitant l'assainissement, la configuration et la dimension du terrain doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif satisfaisant, avec en particulier, la possibilité de réserver une superficie suffisante sur le terrain pour son implantation. Le choix et l'implantation des ouvrages feront l'objet d'une étude de filière jointe à la demande d'autorisation de construire.

Article N 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

6.1. Concernant les routes nationales hors espaces urbanisés (Art. L. 111-1-4 C. urb.)

Hors espaces urbanisés, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de 100 m par rapport à l'axe de la route nationale.

6.2. Concernant les routes départementales hors agglomération

Hors agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de 35 m par rapport à l'axe de la RD17 et de 25 m par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Pour les constructions déjà implantées dans cette marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

6.3. Concernant les routes nationales en espace urbanisé, les routes départementales en agglomération et les autres voies :

Les constructions se feront en retrait par rapport à l'alignement des voies ou places dans les conditions minimales suivantes :

- autres voies : 15 m.
- limite de l'emprise SNCF : 20 m,

Pour une meilleure insertion paysagère, un recul plus important pourra être exigé si l'environnement bâti existant présente davantage de recul.

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.

Toutefois, des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sur la même unité foncière ou l'unité foncière voisine, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci, et qu'il n'y ait pas de projet d'élargissement de voirie ; dans ce cas, un retrait équivalent à celui du bâti existant sera accepté,
- lorsque le recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ; dans ce cas, le recul pourra être supérieur,
- lorsqu'il s'agit de la construction de locaux deux-roues (sauf en bordure d'une route départementale hors agglomération et hors zone urbanisée) et d'ouvrages collectifs nécessaires aux services publics et à ceux d'infrastructures ; dans ce cas, l'alignement sera accepté.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

Article N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives ; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

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.

7.3. Exceptions

Toutefois, une implantation différente est autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est attenant à un bâtiment existant, de valeur et en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative ; dans ce cas, un retrait au moins équivalent à celui du bâtiment existant sera accepté,
- lorsque le projet de construction est adossé à une construction existant sur le terrain voisin, de valeur et en bon état ; dans ce cas, une hauteur au plus équivalente à celle du bâtiment existant sera acceptée,
- Lorsque le projet concerne une annexe : l'implantation sera autorisée en recul de 1 m minimum lorsque le recul est nécessaire pour des raisons techniques ou pour permettre l'entretien du bâtiment.
- En cas d'isolation d'une construction par l'extérieur, celle-ci sera autorisée dans le retrait compris entre 0 et 3 m.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

Article N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles particulières.

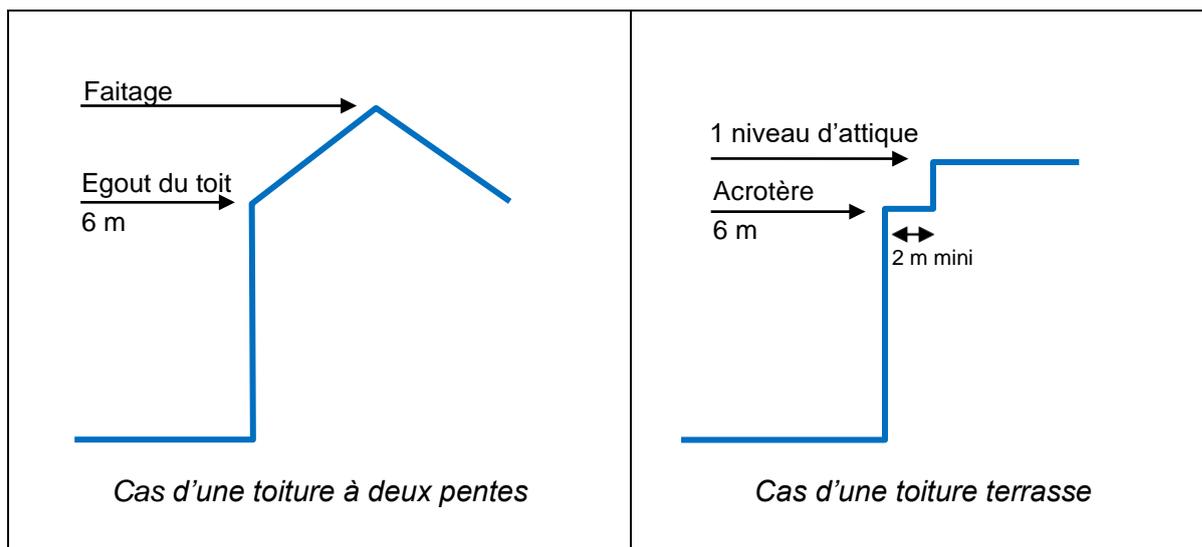
Article N 9 Emprise au sol

En secteur Nh, l'emprise au sol est limitée à 250 m² maximum de surface de plancher.

Article N 10 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, est fixée à 6 m à l'égout du toit, plus éventuellement les combles.

Le recul de l'attique par rapport à l'acrotère devra être au minimum de 2 m (Cf. croquis ci-dessous).



Toutefois, en cas d'extension de construction existante, la hauteur de l'extension pourra être égale à celle de la construction contiguë, à condition de présenter une continuité architecturale avec celle-ci.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 m par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

La hauteur maximale des annexes de la construction principale ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout de toiture.

Article N 11 Aspect extérieur - clôtures

11.1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc...) peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.2. Toitures

Les châssis de toit devront être intégrés aux toitures de façon à ne pas faire saillie par rapport au plan de ce toit.

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) peuvent être inclinés. L'inclinaison des panneaux doit être comprise entre 35 et 60 degrés avec un aplomb de l'équipement posé ne dépassant pas la moitié de la largeur du toit servant de base au dit équipement.

Les toitures réalisées en tôles ondulées sont interdites.

- **Construction principale**

Lorsque l'architecture de la construction est de type traditionnelle, celle-ci aura deux versants principaux, et sera réalisée en ardoises naturelles ou tout autre matériau d'aspect et de teinte identique à l'ardoise.

La pente de toiture des versants principaux sera comprise entre 35° et 60° ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Certains éléments d'accompagnement en toiture-terrasse qui permettraient, soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés.

Les préaux pourront être réalisés avec une toiture translucide. Les verrières et les vérandas pourront également déroger à la règle principale sur les constructions de type traditionnel.

- **Constructions annexes**

Les toitures des annexes de plus de 20 m² devront être réalisées en ardoise naturelle ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise, ou devront être identiques à celle de la construction principale.

Les toitures des annexes de 20 m² et moins ne sont pas règlementées.

11.3. Clôtures

Les clôtures pourront être doublées d'une haie, dans les limites de hauteurs indiquées.

11.3.1. En façade sur rue

Les clôtures pourront être végétales (éventuellement doublées d'un grillage), minérales ou opaques (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits), et leur hauteur sera limitée à 1,50 m ou en harmonie avec les clôtures ou constructions contiguës.

Elles pourront être surmontées d'un grillage en maille soudée, d'une grille, de lices en bois ou en PVC, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1,50 m.

L'utilisation de parpaings non enduits ou plaques d'agglomérés y compris à claire-voie est interdite.

Toutefois, des contraintes supplémentaires pourront être imposées pour la hauteur et l'aspect des clôtures afin d'assurer une bonne visibilité sur les voies de circulation, notamment au niveau des carrefours.

11.3.2. En limite séparative

Elles seront constituées par des éléments végétaux adaptés au milieu environnant ou d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres et doublé d'une haie vive.

Les clôtures minérales ne sont autorisées qu'en continuité d'une clôture minérale existante ou d'un bâtiment existant et sous réserve de présenter une harmonie de traitement avec ceux-ci.

L'utilisation de parpaings non enduits ou plaques d'agglomérés y compris à claire-voie est interdite.

Article N 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors du domaine public. Les places de stationnement devront présenter une surface respectant les normes en vigueur et permettant aux véhicules de manœuvrer aisément. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Pour l'aménagement d'une aire de stationnement collective d'au moins 10 emplacements, le maître d'ouvrage devra proposer tout système de régulation du ruissellement des eaux de pluie, conformément aux dispositions de l'article 4 du présent règlement, ainsi que les

dispositifs et moyens propres à assurer la protection du milieu naturel vis-à-vis du risque de pollution par hydrocarbure.

Article N 13 Espaces libres et plantations

13.1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2. Tout dépôt ou stockage de matériaux visible depuis la voie publique devra être masqué par un écran minéral ou végétal.

13.3. Tous travaux ayant pour objet de supprimer un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Article N 14 Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article N 15 Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article N 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Il n'est pas fixé de règles particulières.

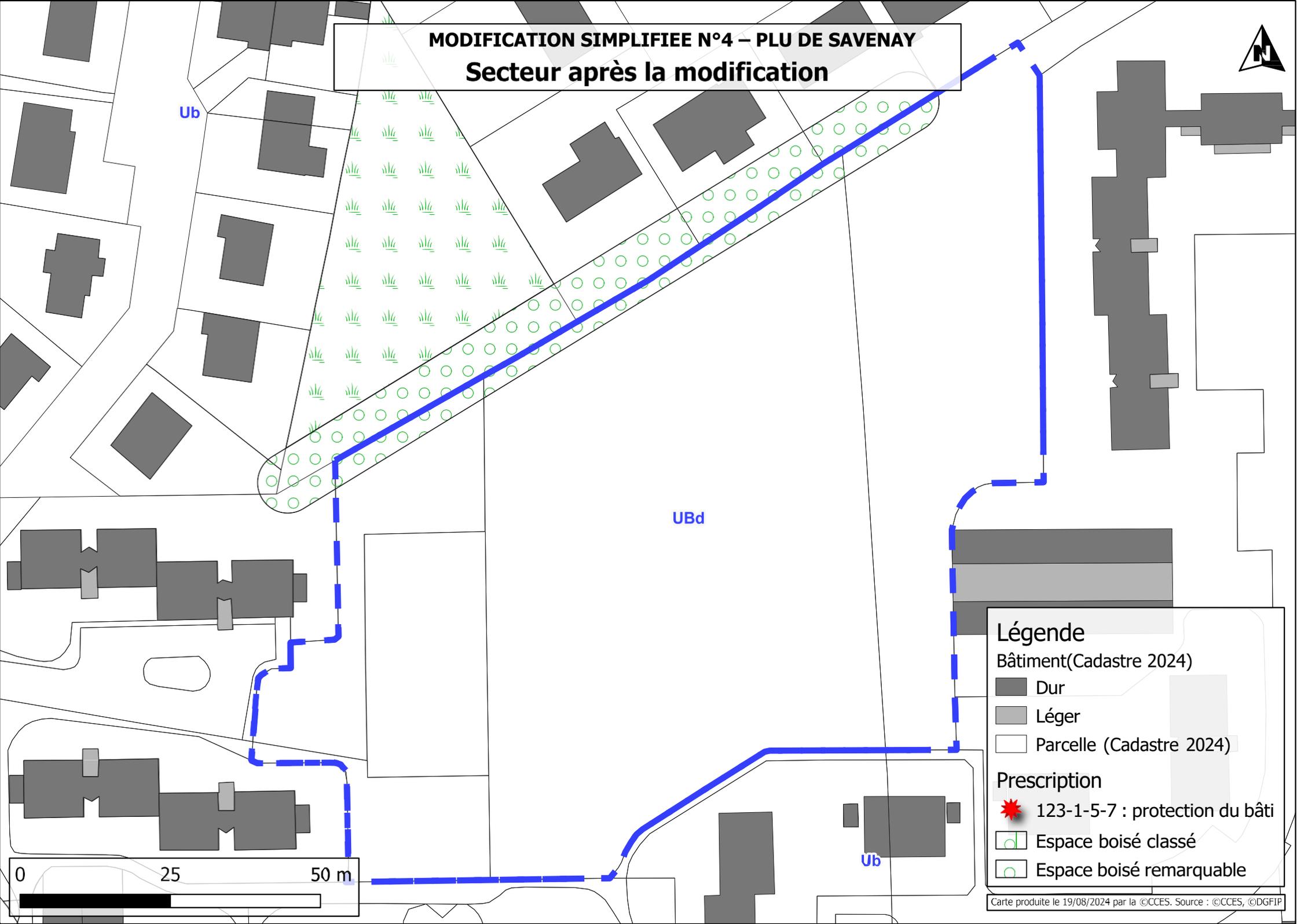
PLAN LOCAL D'URBANISME SAVENAY

Modification simplifiée n°4

OAP

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 – PLU DE SAVENAY

Secteur après la modification



Légende

Bâtiment(Cadastre 2024)

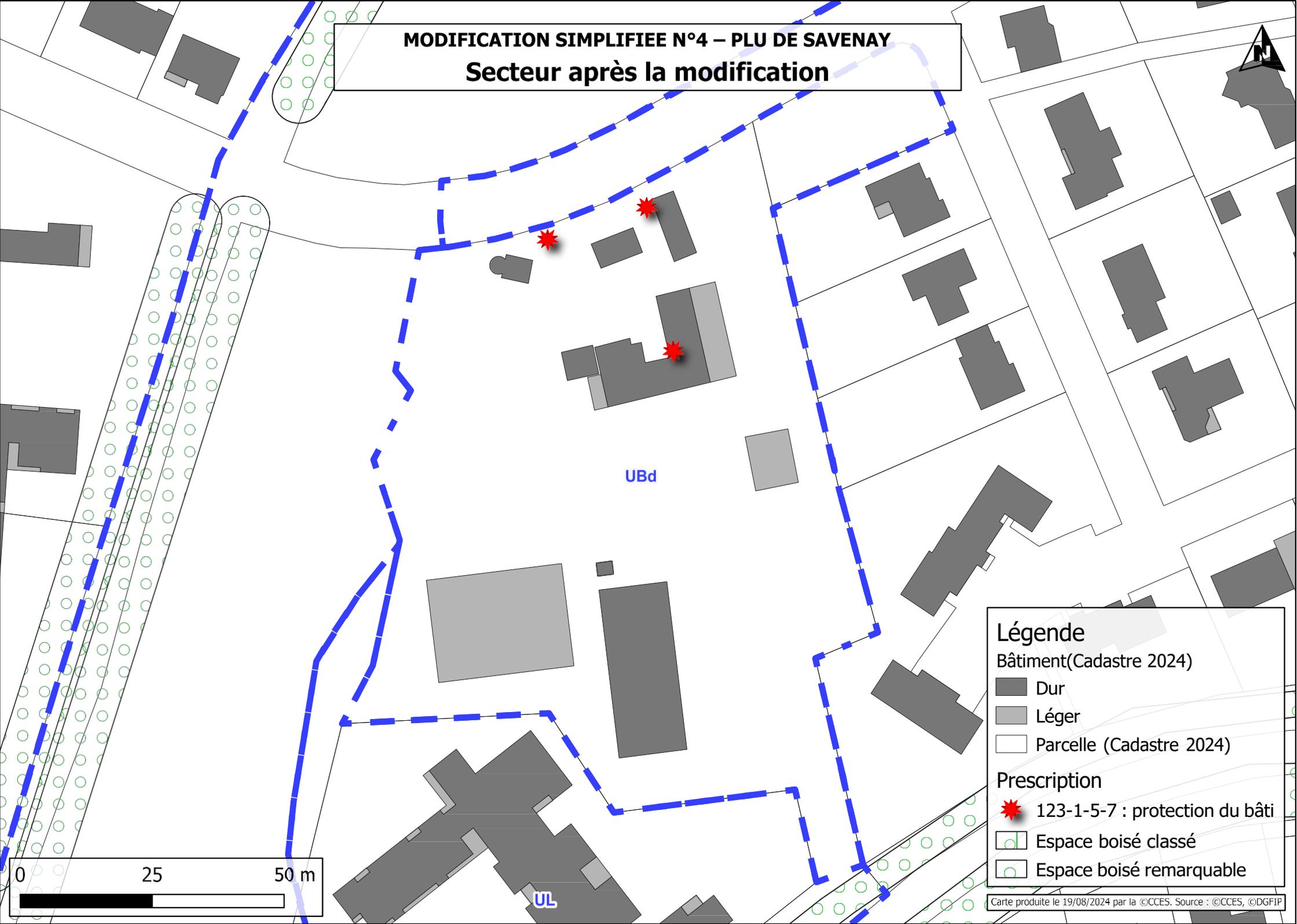
- Dur
- Léger
- Parcelle (Cadastre 2024)

Prescription

- 123-1-5-7 : protection du bâti
- Espace boisé classé
- Espace boisé remarquable

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 – PLU DE SAVENAY

Secteur après la modification



UBd

UL

Légende

Bâtiment(Cadastre 2024)

- Dur
- Léger

Parcelle (Cadastre 2024)

Prescription

- 123-1-5-7 : protection du bâti
- Espace boisé classé
- Espace boisé remarquable