

PLAN LOCAL D'URBANISME

SAVENAY

Modification simplifiée n°5



PLAN LOCAL D'URBANISME SAVENAY

Modification simplifiée n°5

Liste des pièces

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

PLAN LOCAL D'URBANISME SAVENAY

Modification simplifiée n°5

0-Pièces administratives

Département de Loire-Atlantique	République Française
COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON 2, Bd de la Loire 44260 SAVENAY	Arrêté n° 04 / 2024 DIRECTION : AMENAGEMENT DE L'ESPACE SERVICE : URBANISME

ARRETE PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAVENAY

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 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,

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

Considérant qu'il convient de modifier le règlement écrit de la zone UF du PLU de Savenay afin d'intégrer des dispositions particulières pour les équipements des services publics dans le cadre du projet d'implantation des futurs locaux de la Communauté de communes Estuaire et Sillon sur le secteur des Acacias.

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°5 du PLU de Savenay est engagée.

Article 2

L'objectif de la modification simplifiée n°5 du PLU de Savenay est de faire évoluer le règlement écrit de la zone UF afin d'intégrer des dispositions particulières pour les équipements des services publics dans le cadre du projet d'implantation des futurs locaux de la Communauté de communes Estuaire et Sillon sur le secteur des Acacias.

Article 3

Le projet de modification simplifiée n°5 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 25 janvier 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 : 26 JAN 2024
ET PUBLICATION SUR LE SITE INTERNET DE LA CCES LE : 26 JAN 2024
Le Président de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON
Rémy NICOLEAU

Département de Loire Atlantique	République Française
COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON	CONSEIL du 1^{er} FEVRIER 2024 Délibération n° 06_01-02-2024
2, Bd de la Loire – 44260 SAVENAY	Date de convocation : 26/01/2024 Lieu de la séance : MALVILLE Date de la séance : 01/02/2024
Présents : Messieurs : A. LE BORGNE, J.L THAUVIN, D. GUILLE, T. GADAIS, M. GUILLARD, P. BRIAND, J.P BLANC, R. NICOLEAU, A. FARCY, M. MEZARD, F. MOREAU, P. CORBEL, J. TATARD Mesdames : V. BARILLAU, P. CORMERAIS, N. FLAURAUD, S. PASCO, C. TRAMIER, M. LEJEUNE, D. HARIOT, H. COUTELLER, V. GAUTIER, E. LE QUENVEN, M. VANDEN BRUGGE, I. LE BELLEGO, C. PETER, S. HALLIEN-LANIO	Nombre de membres en exercice : 36 Quorum = 19 Nombre de conseillers présents : 27 Procurations : 6 Absents : 3 Nombre de votants : 33
Absents excusés ayant donné procuration à : R. GUYON pouvoir à V. BARILLAU M. GALLERAND pouvoir à P. BRIAND P. MARTIN pouvoir à S. PASCO C. SACHOT pouvoir à R. NICOLEAU Y. TAILLANDIER pouvoir à A. FARCY P. CHABAUD pouvoir à M. MÉZARD	Présidence : R. NICOLEAU Secrétaire de séance : D. HARIOT Rapporteur : C. TRAMIER
Absents excusés : S. MAURE A. JOGUET J. LERAY	

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAVENAY : 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°5 du Plan Local d'Urbanisme de Savenay.

Cette procédure a pour objectif de faire évoluer le règlement écrit de la zone UF afin d'intégrer des dispositions particulières pour les équipements des services publics dans le cadre du projet d'implantation des futurs locaux de la Communauté de communes Estuaire et Sillon sur le secteur des Acacias.

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 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,

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

Vu l'arrêté du Président en date du 25 janvier 2024 prescrivant la modification simplifiée n°5 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 à l'unanimité :

☛ 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 toute formalité nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

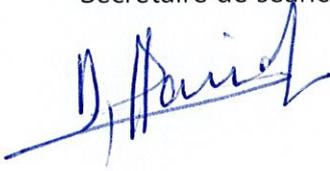
La présente délibération fera l'objet :

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

La délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité 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 2 février 2024

Dominique HARIOT
Secrétaire de séance



Rémy NICOLEAU
Président



ACTE RENDU EXECUTOIRE

APRES TRANSMISSION EN PREFECTURE LE :

05 FEV 2024

ET PUBLICATION SUR LE SITE INTERNET DE LA CCES LE : 05 FEV 2024

Le Président de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON

Rémy NICOLEAU

PLAN LOCAL D'URBANISME SAVENAY

Modification simplifiée n°5

1- 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 2023

Modification simplifiée n°4 engagée le 25 janvier 2024

Modification simplifiée n°5 engagée le 25 janvier 2024

Modification simplifiée n°6 engagée le 12 mars 2024

Table des matières

Préambule : la procédure	3
Le territoire	3
Cadre réglementaire	4
Nature de la procédure	4
Déroulement de la procédure	4
Notice de présentation de la procédure	5
Objectifs	5
Déroulement de la modification simplifiée n°5	5
Contenu du dossier	5
Pièces modifiées du PLU	6
Modifications apportées au règlement écrit du PLU	7
Analyse des incidences sur l'environnement	7

Préambule : 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 8 872 habitants en 2018 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 cinquième 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 4 juillet 2023.

Nature de la procédure

L'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Or, au regard de l'objet de la présente procédure, elle n'entre pas dans le cadre d'une procédure de Modification de droit commun au titre de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme (pas de majoration des possibilités de construire de plus de 20%, pas de diminution des possibilités de construire, pas de réduction d'une zone urbaine ou à urbaniser).

La présente procédure est donc une **procédure de Modification simplifiée**.

En outre, l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme dispose que :

*« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont **mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.***

Ces observations sont enregistrées et conservées. »

La présente procédure fera donc l'objet d'une **mise à disposition du public**.

Déroulement de la procédure

Etapes	Référence du Code de l'Urbanisme
Engagement de la procédure à l'initiative du Maire.	Article L.153-45
Notification du projet de Modification simplifiée aux Personnes Publiques Associées mentionnées (PPA) : Etat ; Conseil Régional ; Conseil Départemental ; établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Programme Local de l'Habitat ; Chambre de Commerce et d'Industrie ; Chambre des Métiers ; Chambre d'Agriculture ; établissement public chargé de	L.153-47 L.132-7 L.132-9

l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale (SCOT).	
Définition des modalités de mise à disposition du dossier auprès public, par le Conseil Municipal ; information relative à ces modalités au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition.	L.153-47
Projet de modification simplifiée mis à disposition du public pendant 1 mois.	L.153-47
Présentation du bilan de la mise à disposition devant le Conseil Municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.	L.153-47

Notice de présentation de la procédure

Objectifs

Dans le cadre de son projet d'édification d'un siège administratif, la Communauté de communes Estuaire et Sillon a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

Cette modification vise à exclure des règles relatives à la zone UF les équipements des services publics.

Il s'agit donc d'apporter des modifications au règlement écrit uniquement pour tous les équipements des services publics afin de faciliter leur implantation.

Déroulement de la modification simplifiée n°5

La procédure de modification simplifiée n°5 du PLU a été prescrite le 25 janvier 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 en avril 2024.

La mise à disposition du public se déroulera courant mai 2024.

L'approbation de la modification simplifiée n°5 sera présentée au conseil communautaire du 20 juin ou 4 juillet 2024.

Contenu du dossier

Le dossier comprend :

- 1/ Le présent Préambule, précisant le cadre réglementaire dans lequel s'inscrit le dossier.
- 2/ La Notice de présentation, avec notamment :
 - Les éléments de contexte (objectifs et déroulement de la procédure) ;
 - Les évolutions envisagées comprenant les extraits des pièces modifiées ;
 - L'analyse des incidences notables des évolutions envisagées sur l'environnement.

Pièces modifiées du PLU

Seul le règlement écrit est modifié.

Modifications apportées au règlement écrit du PLU

I. 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, nuisance) 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 règles de la présente zone ne s'appliquent pas aux équipements des services publics.

Analyse des incidences sur l'environnement

La modification du règlement écrit vise uniquement à assouplir les règles pour les équipements publics afin de ne pas les contraindre dans leur implantation et optimiser au maximum leur gabarit dans une recherche d'optimisation foncière. Il n'y a donc aucune incidence sur l'environnement.

Sur ces bases, l'analyse des incidences sur l'environnement peut être conclue à ce stade.

PLAN LOCAL D'URBANISME SAVENAY

Modification simplifiée n°5

2-Règlement écrit modifié ZONE UF

I. 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.

Les règles de la présente zone ne s'appliquent pas aux équipements des services publics.

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.

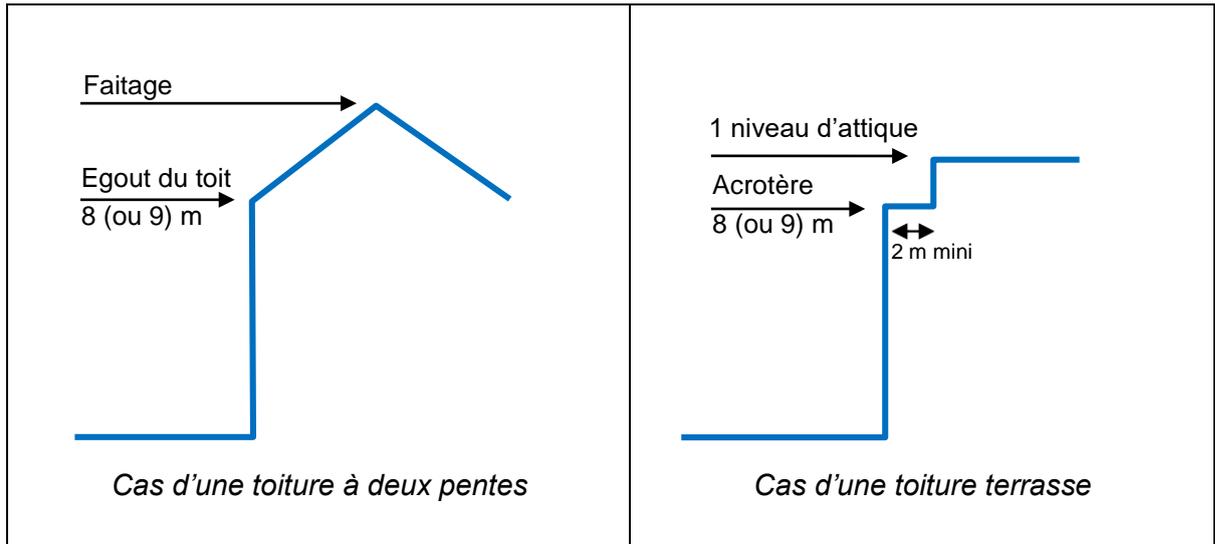
Les auvents s'appuyant sur les constructions et ne créant pas de surface de plancher ne sont pas concernés par cette règle.

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.