

PLAN LOCAL D'URBANISME

SAVENAY

Modification simplifiée n°6



PLAN LOCAL D'URBANISME SAVENAY

Modification simplifiée n°6

Liste des pièces

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

PLAN LOCAL D'URBANISME SAVENAY

Modification simplifiée n°6

0-Pièces administratives

Département de Loire-Atlantique	République Française
COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON 2, Bd de la Loire 44260 SAVENAY	Arrêté n° 10/2024 DIRECTION : AMENAGEMENT DE L'ESPACE SERVICE : URBANISME

ARRETE PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°6 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 UFb afin notamment de mettre à jour le règlement suite à la clôture de la ZAC.

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°6 du PLU de Savenay est engagée.

Article 2

L'objectif de la modification simplifiée n°6 du PLU de Savenay est de faire évoluer le règlement écrit de la zone UFb afin notamment de mettre à jour le règlement suite à la clôture de la ZAC.

Article 3

Le projet de modification simplifiée n°6 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 12 mars 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 :

13 MARS 2024

ET PUBLICATION SUR LE SITE INTERNET DE LA CCES LE : 13 MARS 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 28 MARS 2024 Délibération n° 23_28-03-2024
2, Bd de la Loire – 44260 SAVENAY	Date de convocation : 22/03/2024 Lieu de la séance : LE TEMPLE-DE-BRETAGNE Date de la séance : 28/03/2024
Présents : Messieurs : A. LE BORGNE, J.L THAUVIN, R. GUYON, D. GUILLE, T. GADAIS, P. MARTIN, P. BRIAND, J.P BLANC, R. NICOLEAU, Y. TAILLANDIER, P. CORBEL, J. TATARD Mesdames : V. BARILLAU, M. GALLERAND, P. CORMERAIS, S. MAURE, S. PASCO, C. TRAMIER, M. LEJEUNE, H. COUTELLER, V. GAUTIER, C. SACHOT, M. VANDEN BRUGGE, I. LE BELLEGO, C. PETER, S. HALLIEN-LANIO	Nombre de membres en exercice : 36 Quorum = 19 Nombre de conseillers présents : 26 Procurations : 9 Absent : 1 Nombre de votants : 35
Absents excusés ayant donné procuration à : M. GUILLARD pouvoir à C. TRAMIER N. FLAURAUD pouvoir à J. TATARD D. HARIOT pouvoir à M. LEJEUNE E. LE QUENVEN pouvoir à M. VANDEN BRUGGE A. FARCY pouvoir à C. SACHOT J. LERAY pouvoir à S. HALLIEN-LANIO M. MÉZARD pouvoir à R. NICOLEAU F. MOREAU pouvoir à P. CORBEL P. CHABAUD pouvoir à I. LE BELLEGO	Présidence : R. NICOLEAU Secrétaire de séance : S. PASCO Rapporteur : C. TRAMIER
Absent excusé : A. JOGUET	

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°6 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 12 mars 2024 la modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme de Savenay.

Cette procédure a pour objectif de faire évoluer le règlement écrit de la zone UFb afin notamment de mettre à jour le règlement suite à la clôture de la ZAC.

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 12 mars 2024 prescrivant la modification simplifiée n°6 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 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 29 mars 2024

Sandrine PASCO
Secrétaire de séance



Rémy NICOLEAU
Président



ACTE RENDU EXECUTOIRE

APRES TRANSMISSION EN PREFECTURE LE :

05 AVR 2024

ET PUBLICATION SUR LE SITE INTERNET DE LA CCES LE :

05 AVR 2024

Le Président de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON

Rémy NICOLEAU

PLAN LOCAL D'URBANISME SAVENAY

Modification simplifiée n°6

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°6	5
Contenu du dossier	5
Pièces modifiées du PLU	6
Modifications apportées au règlement écrit du PLU	7
Analyse des incidences sur l'environnement	8

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

Etapas	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'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale (SCOT).	L.153-47 L.132-7 L.132-9

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

Suite à la clôture de la ZAC de la Colleraye, décidée par délibération du Conseil communautaire en date du 10 novembre 2022, 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 indiquer dans le règlement le caractère d'ancienne ZAC de la Colleraye et de modifier le règlement afin de supprimer la règle relative aux extensions, circonscrite aux constructions existantes au 27 juin 2013 alors que la majorité des commerces présents dans la zone ont été édifiés après cette date et ne sont donc pas soumis à cette règle.

Il s'agit donc d'apporter des modifications au règlement écrit uniquement.

Déroulement de la modification simplifiée n°6

La procédure de modification simplifiée n°6 du PLU a été prescrite le 12 mars 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 28 mars 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 AU SECTEUR UFb

Caractère du secteur UFb

Le secteur UFb correspond au périmètre de l'ancienne 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.

Analyse des incidences sur l'environnement

La modification du règlement écrit vise uniquement à corriger une incohérence d'écriture du règlement écrit afin de supprimer la règle relative aux extensions circonscrite exclusivement aux constructions existantes au 27 juin 2013 alors que la majorité des commerces présents dans la zone ont été édifiés après cette date et ne sont donc pas soumis à cette règle.

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

PLAN LOCAL D'URBANISME SAVENAY

Modification simplifiée n°6

2-Règlement écrit modifié Secteur UFb

I. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UFb

Caractère du secteur UFb

Le secteur UFb correspond au périmètre de l'ancienne 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.