

C O M M U N E D' A N C E N I S - S A I N T - G E R E O N

Plan Local d'Urbanisme d' A N C E N I S



4.2.1

REGLEMENT
MODIFICATION n°3 // APPROBATION

P.L.U.	PRESCRITE	PROJET ARRETE	APPROUVEE
Elaboration du P.L.U.	Le 14 janvier 2008	Le 19 novembre 2012	Le 28 avril 2014
Modification Simplifiée n° 1	Le 16 juin 2014	////////////////////	Le 22 septembre 2014
Modification n° 1	Le 16 juin 2014	////////////////////	Le 28 septembre 2015
Révision Allégée n° 1	Le 16 juin 2014	Le 14 décembre 2015	Le 20 juin 2016
Modification n° 2	////////////////////	////////////////////	Le 20 juin 2016
Modification Simplifiée n° 2	////////////////////	////////////////////	Le 24 septembre 2018
Modification Simplifiée n° 3	////////////////////	////////////////////	Le 24 février 2020
Modification n°3	////////////////////	////////////////////	Le 09 juin 2023

*Vu pour être annexé à la décision
en date du 09/06/2023*

Le Maire

PREAMBULE

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'ANCENIS.

2. CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés.

Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- des espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer,
- des emplacements réservés,
- les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation,
- des périmètres d'attente définis pour une durée maximale de 5 ans à compter de l'approbation du PLU en application de l'article L.123-2,a du code de l'urbanisme,
- des liaisons douces existantes à préserver en vertu de l'article L.123-1-5 6° du code de l'urbanisme,
- des éléments de patrimoine protégés, identifiés en vertu de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- des limites de Zone d'Aménagement Concerté,
- des zones humides et cours d'eau non canalisés,
- des sites archéologiques protégés ainsi que des entités archéologiques connues à la date d'arrêt du PLU.

En outre :

- les zones et secteurs à vocation aéroportuaire ou existant, ou sont prévus, des structures et des espaces spécifiques de type aérogare, parking, entrepôts, liés à l'exploitation de l'aérodrome sont indicés *a*,
- les zones et secteurs comportant des constructions susceptibles de générer des nuisances importantes sont indicés *b*,
- les zones et secteurs à vocation ferroviaire ou existant, ou sont prévus, des structures et des espaces spécifiques de type gare, parking, entrepôts de fret, liés à l'exploitation du réseau ferré sont indicés *f*,
- les zones et secteurs présentant des risques d'inondations sont indicés *i*,
- les zones et secteurs comprenant des éléments de patrimoine paysagers majeurs sont indicés *p*.

Le présent document est constitué :

- d'un préambule,
- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre I) ; celles-ci comprennent un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document,
- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Titre II), aux zones à urbaniser (Titre III), aux zones agricoles (Titre IV), et aux zones naturelles et forestières (titre V) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- d'une liste des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme
- d'annexes comprenant :
 - une annexe bioclimatique,
 - des recommandations architecturales,
 - une annexe sur la composition devantures commerciales,
 - une annexe concernant les plantations à réaliser,
 - une liste des ensembles bâtis, bâtiments et édifices de patrimoine identifiés en vertu de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

3. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. LES ARTICLES REGLEMENTAIRES SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME QUI SONT D'ORDRE PUBLIC RESTENT APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLU.

LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX :

Article R.111-2 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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.

Article R.111-4 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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. »

Article R.111-15 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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. »

ASPECT DES CONSTRUCTIONS :

Article R.111-21 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

TEXTES DE REFERENCE:

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

Hors zones arrêtées pour saisine, le Préfet de Région – DRAC des Pays de la Loire, sera saisi systématiquement pour les dossiers de réalisation de Z.A.C. et les projets d'aménagement (code de l'urbanisme) affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du Code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application du Livre VI du Code du patrimoine relatif aux monuments historiques, sites et espaces protégés.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

En terme financier, il importe de savoir que la loi n° 2003-707 du 1er août 2003 modifiant la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, maintenant codifiée Livre V, titre II du Code du patrimoine, a substitué notamment aux redevances de diagnostics et de fouilles une redevance unique assise non plus sur la prescription d'archéologie préventive mais sur tout projet d'aménagement. L'assiette de calcul de la redevance ainsi que son fait générateur a été modifiée par la loi n° 2004-804 du 9 août 2004 pour le soutien à la consommation et à l'investissement. Les aménagements relevant du Code de l'urbanisme sont assujettis dorénavant à l'application de l'article L. 524-7 alinéa I du Code du patrimoine. Depuis le 1er mars 2012, cette redevance s'adosse à la taxe d'aménagement.

Sur l'aspect réglementaire, on doit préciser que les zones de sensibilités archéologiques portées à la connaissance dans le cadre de l'élaboration des PLU, sont appelées à être incluses à court terme dans des « zones de saisine archéologiques », des servitudes administratives, au sens du second alinéa de l'article L. 522-5 du code du patrimoine. A cette occasion, leur nombre et leur périmètre pourront être redéfinis. Ces zones, définies pour chaque commune par les DRAC (SRA), sont notifiées par arrêté du préfet de région aux communes concernées ; elles sont définies comme « zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation » (Code du patrimoine, art. L 522-5).

Dans l'attente de l'arrêt de ces zones, il importe de rappeler que l'article L 522-6 indique que dans le cadre de la carte archéologique nationale, les autorités compétentes pour délivrer les autorisations de travaux ont communication d'extraits de la carte archéologique nationale et peuvent les communiquer à toute personne qui en fait la demande. Un décret détermine les conditions de communication de ces extraits ainsi que les modalités de communication de la carte archéologique par l'Etat, sous réserve des exigences liées à la préservation du patrimoine archéologique, à toute personne qui en fait la demande.

ENTITES ARCHEOLOGIQUES

La liste des entités archéologiques recensées par la DRAC et disponibles à la date d'arrêt du PLU est portée en annexe 7 du présent règlement. Ces entités archéologiques sont reportées aux documents graphiques avec une légende spécifique.

Les périmètres incluant des entités archéologiques protégées par la loi (article L.522-5 du code du Patrimoine) à la date d'arrêt du PLU sont reportés sur les documents graphiques avec une légende spécifique.

3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES RELATIVES A LA VOIRIE DEPARTEMENTALE

RESPECT DES CONDITIONS DE VISIBILITE

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

1. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme). Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes 2, 3,4 et 5 ci-dessous.

2. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE

La reconstruction après destruction ou démolition liée à un sinistre, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones et secteurs, et n'est pas liée à l'inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées (article L. 111-3 du code de l'urbanisme). Dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment présentant initialement des aspects dommageables pour le paysage urbain (volumétrie, aspect, coloris, matériaux), la reconstruction est admise à condition que des améliorations architecturales soient prises en compte.

3. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU ENDOMMAGES A LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE SURVENUE DEPUIS MOINS D'UN AN

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

4. RESTAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLES PROTEGES AU TITRE DE LA LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

5. PERMIS DE DEMOLIR

En sus des périmètres particuliers à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (application des articles R.421-28 et suivants du code de l'urbanisme) et notamment dans les périmètres suivants :

- périmètre de protection des monuments historiques et sites classés,
- périmètre de protection des monuments historiques et sites inscrits,

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les secteurs Ua, Ua-*i* et Np du présent règlement.

Les édifices identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir (voir article 11 ci après).

6. TRAVAUX NECESSAIRES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou à un bâtiment d'activité existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

7. CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES SONORES

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la commune.

Cela donne lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit, reportés sur les documents graphiques du règlement.

Dans ces secteurs, les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n° 95-20 et n°95.21.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

8. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS AGGLOMERATION

Pour l'application de ces dispositions une cartographie positionnant les limites d'agglomération figure en annexe 8 du présent règlement.

1. ACCES SUR VOIE DEPARTEMENTALE

Hors agglomération, toute création ou modification d'accès sur route départementale doit être soumise à l'avis du Conseil Général de Loire Atlantique.

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES

Hors agglomération, par rapport à l'axe des routes départementales, les constructions doivent être implantées en observant un recul, mesuré horizontalement de tout point des constructions, dans les conditions suivantes :

Catégories	Classification	RD dénomination à partir de 2014	Pour mémoire ancienne dénomination	Création d'accès (article 3 des règlements de zones et secteurs)	Recul d'au moins (article 6 des règlements de zones et secteurs)
Réseau départemental structurant	RP1+ (Route principale de catégorie 1 plus) (dont bretelles d'échangeurs)	RD 723	ex RD 164 - rocade Nord ex RD 923 - rocade Est (entre l'échangeur de l'Aubinière et le rond point Emile Raguin)	Toute création d'accès interdite	Habitat : 100 mètres Activités : 50 mètres Habitat et activités : 30 mètres / bretelles
		RD 923 (av des Alliés, quai de la Marine)	RD 923 (inchangée)		
	RP1 (Route principale de catégorie 1) (dont bretelles d'échangeurs)	RD 723 (section rond point Emile Raguin et la commune de St Herblon)	RD 723 (inchangée)		
		RD 923 axe Nord / Sud section entre l'échangeur de l'Aubinière et la commune de Mésanger)	RD 923 (inchangée)		
Réseau départemental de desserte locale	RDL	RD 14 (route de Mésanger, section entre l'échangeur de l'Aubinière et la commune de Mésanger)	RD 14 (inchangée)	Création d'accès autorisée sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité	Toute construction : 25 mètres

Ces dispositions s'appliquent pour les changements de destination et les extensions.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental ; dans ce cas la construction devra respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité) ;
- lorsqu'il s'agit d'étendre une construction existante implantée dans les marges de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiments existants. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'arrêt de péril ou de construction à l'état de ruine
- lorsqu'il s'agit de serres agricoles, celles-ci devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale
- l'implantation d'éoliennes doit respecter le Règlement de la voirie départementale, qui stipule que « la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. » Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité).

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour les secteurs faisant l'objet de projets urbains au regard du cinquième alinéa de l'article L.111-1-4, traduits sous forme d'orientations d'aménagement et de programmation ; ces dispositions figurent aux articles du présent règlement des secteurs concernés :

- sous-secteur Ue1-b (Château Rouge),
- secteur Uz1 (Aéropôle),
- secteurs UL et Uz2 (Aubinière - Savinière),
- sous-secteurs Ue1-b et 1AUe-b de La Planche - L'Hermitage.

3. CLOTURES EN BORDURE DE ROUTE DEPARTEMENTALE

« Conformément à l'article 43 du règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur. »

9. LIAISONS DOUCES EXISTANTES A CONSERVER

Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L.123-1-5,6^{ème} du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci sont souvent associées avec des éléments de patrimoine naturel et / ou bâti (édifice témoin de l'architecture locale, point de vue, site historique, vestige archéologique, activité culturelle, ...).

L'accès au public doit être maintenu en toute circonstance. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial.

10. CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 6 ET 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'ensemble des zones et secteurs, les limites riveraines des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou à créer, correspondent au champ d'application des articles 6. Dans le présent règlement, ces limites sont communément désignées comme la limite d'alignement.

Les limites de référence pour l'application respective des articles 6 et 7 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) sont définies au lexique du présent règlement (page 174, voies et emprises publiques ou privées).

Des adaptations sont également possibles en vue de préserver les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme (voir ci-dessous).

11. ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° font l'objet d'une protection particulière. Les édifices présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

1. LES ELEMENTS BATIS ET URBAINS

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement et la liste est détaillée en annexe du présent règlement (voir pièce 4.2.2 du dossier).

Les édifices et ensembles bâtis, cités ci-dessus doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration.

Pour les parties de ces bâtiments visibles à partir des espaces publics ou en visibilité directe à partir des bâtiments classés ou inscrits en tant que Monuments Historiques, ou en co-visibilité avec ceux-ci : tous travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine.

POUR LA PRESERVATION DE CES ELEMENTS, SERONT PRIS EN COMPTE :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux,
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...),
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,
- la composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues,
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, ...), les modénatures (génoises, corniches, entablements, bandeaux, appareillages de briques, niches, ...), soubassements, souches de cheminée, ...
- l'aspect (matériaux, enduits et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existants dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice.

Les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

FAÇADES ET PIGNONS

Sont interdits :

- la peinture des enduits,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts,
- le blanc pur est interdit ; l'emploi du tuffeau est recommandé.

Sous réserve de bonne intégration le recouvrement des pignons par des bardages à enduire pourra être autorisé.

TOITURES

Les toitures doivent avoir deux versants principaux,

Les toitures ne peuvent subir de transformations autres que celles faites pour restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture original (ardoise),

Toute surélévation de toiture est interdite,

Les tabatières (n'excédant pas 0.30 m²) qui restent dans le plan de la toiture sont autorisées,

Les lucarnes seront à deux ou trois versants et suivront l'axe des percements des étages inférieurs.

Il est interdit de dépasser en largeur la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur, de relier les lucarnes entre elles. Les chiens-assis sont proscrits

MURS

Il importe que ceux-ci soient préservés dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel.

Ainsi, des percements d'une emprise de 4 mètres maximum peuvent être autorisés dans la mesure où ils ne remettent pas en cause l'intégrité du mur. Des travaux de réfection, voire de reconstruction, sont autorisés à partir du moment où la typologie et la mise en œuvre traditionnelle des matériaux sont respectées ; leur hauteur pourra également être adaptée en fonction de leur localisation.

2. LES CLOTURES

Les clôtures identifiées en vertu de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme sur les documents graphiques du règlement doivent être conservées et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf réalisation d'un bâtiment à l'alignement ou en limite séparative. Si, au titre de cette identification, une unité foncière se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès et un seul malgré cette identification sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 des dispositions spécifiques applicables au secteur concerné. Dans ce cas, l'accès sera traité en harmonie avec la partie de clôture conservée (dimensions, formes, proportions, choix et coloration des matériaux).

3. LES ELEMENTS PAYSAGERS

Les haies, arbres, alignement d'arbres et espaces boisés remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et / ou sur les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Ces dispositions s'appliquent également aux espaces plantés à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés ... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée. Dans cet esprit des accès d'emprise limitée peuvent être réalisés sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 du secteur dans lequel l'élément est identifié. De même cette protection ne fait pas obstacle à l'exploitation des haies, notamment dans le cadre de filière bois-énergie, dans la mesure où ce type d'exploitation est encadré par un plan de gestion.

Les constructions doivent être éloignées d'un minimum de 5 mètres de l'axe des haies, arbres, alignement d'arbres et espaces boisés classés reportés sur les documents graphiques du règlement. Une distance équivalente à l'emprise du houppier pourra être exigée par rapport aux arbres de grand développement (arbres de haute tige).

En application de l'article R.421-23, h) du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

4. ADAPTATION DES MODALITES D'APPLICATION DES ARTICLES 6 ET 7 EN FONCTION DES ELEMENTS DE PATRIMOINE

Les constructions nouvelles éventuelles ainsi que les extensions des constructions existantes doivent être disposées en harmonie avec les éléments de patrimoine bâti et naturels à préserver (identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme) et participer à leur mise en valeur. Dans certains cas, la limite de référence pour l'application des articles 6 et 7 des règlements de zones et secteurs (reculs et retraits de la construction), devra tenir compte de la préservation des éléments de patrimoine naturel et bâti. Ainsi un recul ou un retrait de 5 mètres minimum pourra être exigé par rapport aux haies et aux arbres remarquables, aux sujets constitutifs des parcs, à un édifice ...

12. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée. Par exemple, s'il est demandé une place pour 80 m² de surface de plancher :

- une construction qui mesure 50 m² nécessite une place,
- une construction qui mesure 100 m² nécessite deux places.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Lorsque le nombre total de places de stationnement exigées n'est pas un nombre entier, celui-ci sera arrondi à l'entier supérieur.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

pour les extensions de construction :

- hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications à l'exception des secteurs Ue, Uz1, Uz2 pour lesquels les surfaces existantes et créées doivent être globalisées.
- pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement.

pour les changements de destination :

le nombre de places exigé est celui prévu pour les constructions nouvelles.

pour les travaux de réhabilitation :

aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la superficie de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

2. STATIONNEMENT POUR LOGEMENTS SOCIAUX

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, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation, conformément à l'article L. 123-1-13 du Code de l'urbanisme.

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.

3. STATIONNEMENT POUR COMPLEXE CINEMATOGRAPHIQUE

Conformément à l'article L. 111-6-1 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue à l'article 30-2 du code de l'industrie cinématographique n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

4. STATIONNEMENT A PROXIMITE DE LA GARE

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa de l'article L. 123-1-13 du Code de l'urbanisme, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme (article L123-1-13, alinéa 2).

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (article L123-1-13, alinéa 3).

5. STATIONNEMENT DES VELOS

Le garage à vélos constitue un élément architectural du projet à part entière : il doit ainsi être partie prenante de la conception architecturale du bâtiment. En outre, une intégration du point de vue du domaine public doit être effectuée.

13. ESPACES BOISES

1. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés au titre article L.130-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer.

Conformément à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du code de l'Urbanisme).

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Pour toute construction et installation nouvelle, un recul minimal de 7 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés repérés sur les documents graphiques du règlement.

2. TERRAINS BOISES NON CLASSES

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

14. ZONES HUMIDES

Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :

- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment :
 - les affouillements et exhaussements de sol,
 - le remblaiement et dépôts divers,
 - la création de plans d'eau,
 - l'agrandissement des zones humides, sauf si ces travaux sont destinés et nécessaires à la restauration des milieux humides,
 - les travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
 - la suppression totale de la végétation spécifique des milieux humides et de ceinture de la zone humide, les travaux d'entretien normal étant autorisés.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, aux voies et équipements d'intérêt collectif, sous réserve d'une justification technique qu'ils ne peuvent être réalisés ailleurs,
- les mises aux normes environnementales, lorsque la localisation répond à une nécessité technique impérative,
- les mesures de conservation, de protection et de gestion de ces milieux humides,
- les cheminements piétonniers et cyclables et des sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, des mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, des postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place le cas échéant de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le code de l'environnement.

La destruction d'une zone humide n'est possible que si l'absence d'alternative est démontrée dans le projet d'aménagement après avoir appliqué la démarche « éviter - réduire - compenser ».

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

15. LEXIQUE - DEFINITIONS

Les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document. En cas de divergences d'écriture, les dispositions du règlement prévaudront.

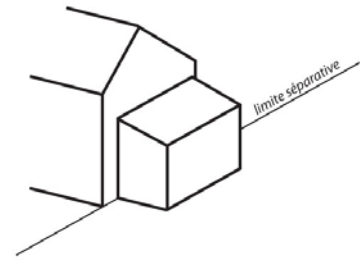
ACCES (ARTICLES 3) :

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

ADOSSEMENT (ARTICLES 7) :

L'adosséement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant. S'il est imposé pour l'implantation des constructions en limites séparatives, cette obligation n'implique pas nécessairement que les deux constructions soient entièrement adossées.

**ALIGNEMENT :**

voir Voies et emprises publiques ou privées ci-dessous.

ANNEXES (ARTICLES 1 ET 2) :

Il s'agit d'une construction située sur la même unité foncière* que le bâtiment principal. Les annexes ne sont pas accolées au bâtiment principal (abri de jardin, piscine découverte ou couverte, garage en fond de jardin, etc.). L'annexe est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

ATTIQUE (ARTICLES 10) :

Dernier niveau droit placé au sommet d'une construction. L'attique ne constitue pas un élément de façade. Elle est considérée comme comble, au-dessus de l'égout. La règle de retrait de 2 mètres minimum par rapport aux façades, stipulée aux articles 10, ne s'applique pas en limites séparatives (pignons).

CHANGEMENT DE DESTINATION (ARTICLES 1 ET 2) :

Le changement de destination consiste à donner à une construction existante une destination (habitat, activités, ...) différente de celle qu'il avait jusqu'alors. Les différentes destinations sont définies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

Au sens des dispositions du code de l'urbanisme, il convient de distinguer :

- les constructions et bâtiments : tout assemblage de matériaux reliés ensemble artificiellement de façon durable quelque soit sa fonction : bâtiment, clôture, piscine, silo, même ne comportant pas de fondation (L421-1 du code de l'urbanisme),
- les installations et ouvrages impliquant une implantation au sol ne constituant pas une construction au sens de l'alinéa précédent, tels que les ouvrages d'infrastructures des voies de communication, les aires de stationnement, les terrains et aires de jeux et de loisirs, les dépôts de véhicules, le mobilier urbain, statues poteaux pylônes inférieurs à 12 mètres,

COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

Interventions sylvicoles d'entretien et de gestion qui ne modifient en rien la destination forestière.

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (voir article 13 des Dispositions Générales). Ces dispositions s'appliquent également aux espaces boisés classés ponctuels (arbres remarquables) identifiés à l'inventaire des éléments de patrimoine paysager protégés (pièce 4.2.3 du dossier de PLU).

DEFRICHEMENT

Toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ou entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences.

Les demandes d'autorisation de défrichage ne sont pas recevables dans les espaces boisés classés, y compris pour les espaces boisés classés ponctuels (arbres remarquables) identifiés à l'inventaire des éléments de patrimoine paysager protégés (pièce 4.2.3 du dossier de PLU).

EGOUT DU TOIT

Limite basse d'un pan de toiture vers laquelle ruisselle l'eau de pluie.

EMPLACEMENTS RESERVES

Les documents graphiques du règlement font apparaître les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en application de l'article R.123-11,d du code de l'urbanisme.

Les aménagements, travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cette servitude ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé. La servitude est levée après réalisation de l'équipement projeté.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L 123-17 et L 230-1 du code de l'urbanisme.

EMPRISE AU SOL (ARTICLES 1 ET 2, ARTICLES 9) :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (R.420-1).

Dans cette projection verticale sont inclus :

- les débords de toiture et surplombs maintenus par des poteaux de soutien,
- l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris),
- les rampes d'accès extérieur,
- les bassins de piscine (intérieure ou non, couverte ou non),
- les bassins de rétention.

Sont exclus :

- les éléments de modénature tels que bandeaux, marquises, acrotère et corniches
- les simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien,
- les aires de stationnement extérieures non couvertes,
- les parties des constructions qui ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain (hauteur inférieure à 40 cm mesurés par rapport au sol existant) ni des fondations profondes (terrasses par exemple),
- les constructions enterrées dès lors qu'elles n'affleurent pas au niveau du sol ; celles-ci ne sont pas visibles.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol sur la surface du terrain d'assiette du projet.

EMPRISE AU SOL & RECOURS A UN ARCHITECTE :

En application de l'article R.431-2, le recours à un architecte est obligatoire pour toute construction à usage autre qu'agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol, au sens de l'article R. 420-1, de la partie de la construction constitutive de surface de plancher dépassent 170 m².

L'emprise au sol prise en compte pour le calcul de ce seuil est uniquement celle de la partie de la construction qui est constitutive de surface de plancher. Elle correspond à la projection verticale du volume de la partie de la construction constitutive de surface de plancher : les surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules ou les auvents, par exemple, ne sont pas pris en compte.

Dans le cas où le projet comprend un bâtiment ayant 2 destinations (agricole et habitation), le recours à un architecte dépend du seuil réservé à chaque destination.

ESPACES LIBRES (ARTICLES 13) :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

EXTENSION :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Il s'agit de toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante. Ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre. Le corps du règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension est autorisée. Pour apprécier cette notion, il sera pris en compte l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation de la Modification n°3 du PLU (09/06/2023).

HAUTEUR MAXIMALE (ARTICLES 10) :

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude entre le sol existant avant exécution des fouilles et remblais et l'égout de toiture. En cas de dénivellation, la hauteur prise en compte est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain.

HAUTEUR PLAFOND (ARTICLES 7)

La hauteur plafond d'une construction, fixée aux articles 7 des règlements de zone, est la différence d'altitude entre le sol existant avant exécution des fouilles et remblais et le point le plus haut de la construction, y compris la toiture. Sont exclus de la hauteur absolue les ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, cheminées, ascenseur, gardes corps ajourés ainsi que les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

FAÇADES PRINCIPALES ET SECONDAIRES D'UNE CONSTRUCTION (ARTICLES 6) :

Sont considérées comme façades secondaires d'une construction les façades aveugles ou qui comportent des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide. Les façades qui comportent des baies autres que celles citées ci-dessus sont considérées comme façades principales.

FAITAGE :

Partie la plus haute de la toiture.

FOND DE PARCELLE / FOND DE TERRAIN (ARTICLES 7) :

voir limite séparative et fond de parcelle ci-dessous.

INSTALLATION

Voir construction

LIAISON DOUCE OU CHEMINEMENTS DOUX (ARTICLES 3) :

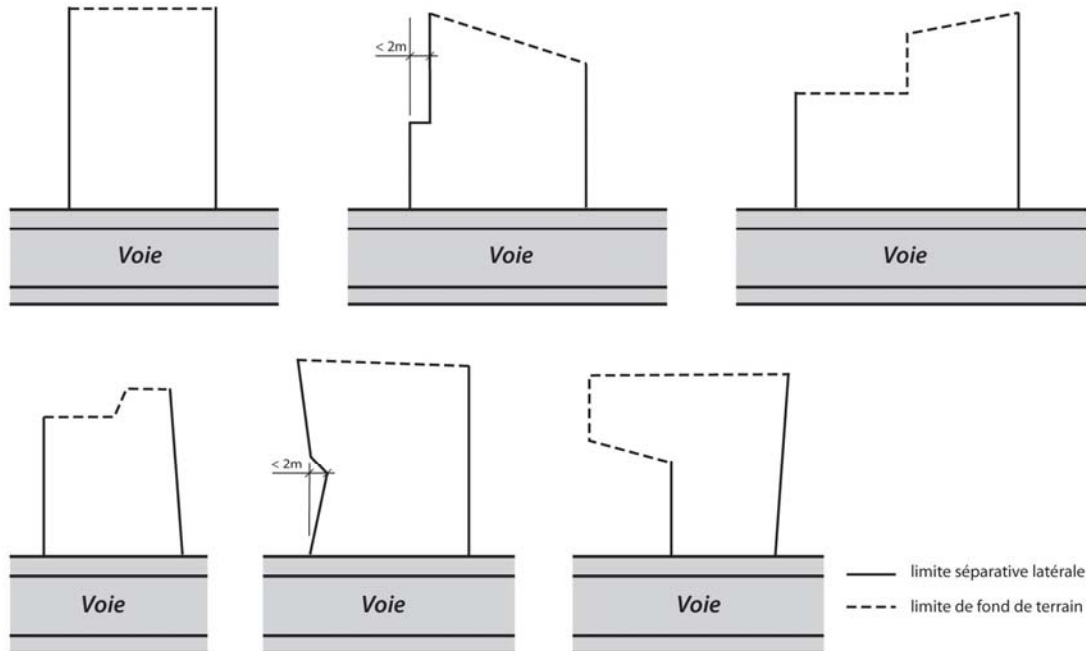
Axe de circulation réservé exclusivement à l'usage des déplacements non motorisés (à pied, à vélo, à cheval).

LIMITE SEPARATIVE (ARTICLES 7) :

Toute limite d'une unité foncière qui n'est pas un alignement.

LIMITE SEPARATIVE ET FOND DE PARCELLE (ARTICLES 7) :

En se référant à une unité foncière présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, une limite qui aboutit sur le domaine public constitue une limite séparative latérale, les autres limites constituent les limites de fond de terrain. Sont assimilées à une limite latérale, toute ligne brisée aboutissant sur le domaine public à condition que les brisures soient d'une longueur inférieure ou égale à 2 mètres.

**LOGEMENTS AIDES (ARTICLES 2) :**

La notion de logements aidés vise l'ensemble des logements bénéficiant du concours de l'Etat :

- les logements locatifs dits "abordables" en application du Programme Local de l'Habitat de type PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), ou équivalents,
- les logements en "accession sociale" en application du Programme Local de l'Habitat de type PAS (Prêt d'Accession Sociale), PSLA (Prêt Social de Location Accession) et en primo accession de type PTZ (Prêt à Taux Zéro), ou équivalents,
- les logements locatifs dits "intermédiaires" de type PLS (Prêt Locatif Social) ou équivalents,
- les logements locatifs privés conventionnés ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) ou ceux conventionnés au sens de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation et non visés par les alinéas ci-dessus.

OPERATION GROUPEE (ARTICLES 6) :

Une opération groupée est une opération dont le demandeur d'autorisation est unique et qui porte sur un ensemble de bâtiments (plusieurs logements, bureaux, commerces ou activités) réalisés sur un même terrain (en une ou plusieurs tranches) et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division du terrain en propriété ou en jouissance.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines ;
- l'emprise au sol est calculée globalement.

PERIMETRES D'ATTENTE (ARTICLES 1 ET 2) :

En application de l'article L. 123-2,a du code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement font apparaître les périmètres dans lesquels sont interdites, sous conditions, les constructions, installations et travaux pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. En outre les documents graphiques précisent la surface à partir de laquelle les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L 123-17 et L 230-1 du code de l'urbanisme.

RECU DES CONSTRUCTIONS (ARTICLES 6) :

Le recul est la distance séparant le projet de construction des voies, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis chaque point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Le recul ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure à 40 cm mesurés par rapport au sol existant, aux aires de stationnement, aux rampes d'accès, et aux parties enterrées des constructions.

Dans l'espace de recul sont autorisés : les saillies de la façade tels que modénatures, pare soleil, auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien, bandeaux, balcons.

RETRAIT DES CONSTRUCTIONS (ARTICLES 7) :

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite considérée.

Le retrait ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure à 40 cm mesurés par rapport au sol existant, aux aires de stationnement, aux rampes d'accès, et aux parties enterrées des constructions.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les portiques, les coursives.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les pare soleil, les auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

UNITE FONCIERE (ARTICLES 1 ET 2, ARTICLES 12, ARTICLES 13) :

Ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire.

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES (ARTICLES 3) ET CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 6 ET 7

D'une façon générale les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode de déplacement : piéton, deux roues motorisés ou non, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises, ..., ainsi que les espaces paysagers qui les accompagnent. Les jardins et les parcs ouverts au public constituent également des emprises publiques.

Voies :

Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile (donc y compris les voies des lotissements privés, les places publiques, les parkings, ainsi que les voies communales).

Constituent des limites de référence au sens de l'article 6 (alignement) :

Pour l'ensemble des zones et secteurs, les limites des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile, existantes ou à créer, correspondent au champ d'application des articles 6. Dans le présent règlement, ces limites sont communément désignées comme la limite d'alignement.

Les emplacements réservés pour la création ou l'élargissement d'une voie, constituent une voie pour l'application des articles 6.

Les chemins d'exploitation, ou chemins ruraux, n'étant généralement pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont donc les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions à implanter le long de ces chemins, sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole.

Constituent des limites de référence au sens de l'article 7 (limites séparatives) :

- les espaces verts ouverts au public (squares, parcs et jardins, ...) hors aménagements des abords de chaussée,
- les voies douces exclusivement réservées aux piétons et aux 2 roues non motorisés,
- les voies fluviales et les cours d'eau,
- les voies ferrées,
- les chemins d'exploitation non ouverts à la circulation automobile, sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole .

L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions des articles 7.

SECTEUR 1AUe-b

CARACTERE DU SECTEUR 1AUe-b

Le secteur 1AUe-b correspond aux secteurs à caractère naturel, non ou très peu bâtis, peu ou non équipés et difficilement accessibles (au moment de l'élaboration du PLU). La configuration des terrains, la superficie, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

Le préfixe 1 précise le phasage indicatif d'urbanisation dans le temps (court-moyen termes).

La vocation du secteur 1AUe-b est de permettre une urbanisation à dominante d'activités économiques dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

L'indice *b* rappelle la présence de constructions susceptibles de générer des nuisances importantes.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe-b

1AUe-b - ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

1AUe-b - ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admises sous conditions de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat y compris les activités de restauration,
- les constructions à destination de bureaux,
- les constructions à destination de commerce de gros et de demi gros,
- les constructions commerciales de détail en complément d'une activité autorisée et installée sur l'unité foncière dans la limite de 10 % de la surface de plancher de l'activité,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou enregistrement à condition que les risques et nuisances fassent l'objet de mesures de prévention.

Dans les zones exposées à des effets indirects, les constructions sont admises à condition de réduire la vulnérabilité des projets, notamment concernant les ouvertures vitrées.

- Les constructions à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des constructions ou installations autorisées et présentes dans le secteur,
 - que la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas 50 m²,
 - et qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment d'activité.
- les aires de jeux,

-
- les aires de stationnement,
- les dépôts,
- les dépôts de véhicules liés à une activité de garage autorisée et installée sur l'unité foncière,
- les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans le secteur.

2.2. CONDITIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2.2 ci-dessus sont admises dès lors qu'elles :

- sont projetées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destinations d'équipements collectifs ;
- sont desservies par des voiries et par des réseaux ayant une capacité suffisante au regard de l'opération projetée ;
- ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur concerné ;
- qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement cohérent, compatible avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3)

En application de l'article L.123-1-5, 10^{ème} du code de l'urbanisme, les autorisations de construction sont subordonnées à la démolition des bâtiments mentionnés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

1AUe-b - ARTICLE 3

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. ACCES

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la visibilité, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Est interdit, tout accès aux voies suivantes : RD 723.

Toute création de nouvel accès direct sur la RD 723 est interdite.

3.2. VOIRIE

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

Toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, et notamment de collecte des déchets, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les intersections de voirie doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution sans danger des véhicules poids lourds et assurer les conditions d'accès des moyens de sécurité.

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 mètres,
- largeur minimale d'emprise : 9 mètres.

Une emprise minimale de 6 mètres, et une chaussée adaptée en conséquence, pourront être admises pour des voies secondaires à circulation limitée.

Les voies nouvelles en impasses, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

1AUe-b - ARTICLE 4

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. EAU POTABLE

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction à destination d'habitation, d'activité, ou d'établissement recevant du public.

4. 2. ASSAINISSEMENT : EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Les canalisations d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ainsi que les eaux artisanales et industrielles prétraitées conformes aux normes de rejet.

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

4. 3. ASSAINISSEMENT : EAUX PLUVIALES

PRINCIPE GENERAL

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Pour l'aménagement des voies de circulation, aires de stationnement, de stockage et de manœuvre, la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissèlement avant rejet pourra être exigé sur l'unité foncière afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées.

MAITRISE DU DEBIT DE REJET DES EAUX PLUVIALES

Les opérations d'aménagements, quelle que soit leur taille ou occupation, doivent intégrer des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.

4.4. ELECTRICITE

En dehors des emprises publiques, les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être enterrés à l'intérieur de l'emprise des lotissements et de toute opération d'ensemble (permis groupé, permis d'aménager, ...).

Dans les projets d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

4.5. RESEAUX DE COMMUNICATION

Dans le cas de projets d'ensemble, à l'intérieur des lotissements et des opérations groupées, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...); celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier professionnel.

1AUe-b - ARTICLE 5**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé

1AUe-b - ARTICLE 6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****6.1. CHAMP D'APPLICATION**

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme ; voir à ce propos l'article 11.4 des Dispositions Générales.

6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

A l'exception de la RD 723, pour laquelle les dispositions de l'article 6.3 ci-dessous s'appliquent, les constructions doivent être implantées en observant une marge de recul de 4 mètres minimum à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

6.3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU RESEAU ROUTIER DEPARTEMENTAL

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs (RD 723). L'espace paysager semi ouvert défini aux Orientations d'Aménagement et de Programmation doit couvrir une emprise minimum de 20 m, mesurée par rapport à l'axe de la RD 723.

Sauf lorsque des principes d'aménagement spécifiques s'appliquent dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation, en dehors des secteurs situés en agglomération (voir cartographie en annexe 8), les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une marge de recul minimale de :

- pour les constructions à usage d'habitation : 100 mètres par rapport à l'axe de la RD 723.
- pour les constructions à vocation d'activités : 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 723.

6.4. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Des dépassements des reculs définis ci-dessus sont autorisés pour le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la recherche d'économies d'énergie telle que l'amélioration des performances thermiques du bâtiment, dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

6.5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LIAISONS DOUCES ET AUX COURS D'EAU

Par rapport aux liaisons douces, les constructions doivent être implantées en observant une marge de recul de 3 mètres minimum à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

6.6. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), à la gestion de l'autoroute (péage, ...) ; la construction peut alors être implantée dans les marges de recul. Néanmoins, par rapport aux routes départementales hors agglomération (voir cartographie annexe 8) les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée (distance de sécurité).

Lorsqu'il s'agit d'un garage à vélos, une implantation différente peut être autorisée afin de favoriser une meilleure intégration paysagère.

1AUe-b - ARTICLE 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****7.1. CHAMP D'APPLICATION**

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.
Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme ; voir à ce propos l'article 11.4 des Dispositions Générales.

7.2. REGLES GENERALES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative dans la mesure où des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie sont prévues,
- soit en observant un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), à l'exploitation du réseau ferré, la construction peut être implantée dans les marges de retrait.

Lorsqu'il s'agit d'un garage à vélos, une implantation différente peut être autorisée afin de favoriser une meilleure intégration paysagère.

1AUe-b - ARTICLE 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

1AUe-b - ARTICLE 9**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie de l'unité foncière.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

1AUe-b - ARTICLE 10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

1AUe-b - ARTICLE 11**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES**

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

11.1. PRINCIPES GENERAUX

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

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

Le recours à plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'accompagner (souligner, ou au contraire alléger) la volumétrie.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Afin de maintenir l'unité d'ensemble, les toitures en pente doivent être obligatoirement masquées par un bandeau pour toutes les parties de bâtiment vues depuis l'espace public. Sauf « dispositif architectural » justifié par le parti architectural, tel que le marquage spatial d'une entrée par exemple, aucun élément ne doit déborder au-dessus du bandeau. Dans le cas d'un « dispositif architectural » justifié, une toiture en pente visible peut être réalisée.

Les façades donnant sur les cours d'eau et voies ferrées doivent être traitées comme des façades principales, ouvertes sur un espace public.

11.2. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade est autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d'assurer une bonne intégration à leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture sont autorisés. Lorsque ceux-ci sont visibles depuis le domaine public, ils devront être harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

11.3. CLOTURES**REGLES GENERALES**

Des dispositions spécifiques s'appliquent en bordure des voies départementales ; voir à ce propos l'article 8 des Dispositions Générales.

Les clôtures doivent respecter les boisements linéaires et les arbres de haute tige existants.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent en aucun cas rester bruts (parpaings, briques ...).

MISE EN ŒUVRE DES CLOTURES

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder de 2 mètres. Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des contraintes techniques particulières et justifiées.

Les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur-bahut,
- d'un grillage soudé de teinte sombre, doublé ou non de végétation,
- de haies vives d'essences diversifiées.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité : interdiction de mur plein, de haies vives, d'arbres, d'arbustes, réalisation de pan coupé, ...

11.4. STATIONNEMENT DES VELOS

Le garage à vélos constitue un élément architectural du projet à part entière : il doit ainsi être partie prenante de la conception architecturale du bâtiment. En outre, une intégration du point de vue du domaine public doit être effectuée.

Le stationnement des vélos doit être accessible, idéalement de plain-pied pour faciliter les entrées et sorties de cycles.

La pose d'équipements permettant de stationner les vélos en toute sécurité, avec 3 points d'accroche en évitant les pinces-roues au profit d'arceaux, doit être privilégiée.

1AUe-b - ARTICLE 12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. GENERALITES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet .

12.2. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de calcul du nombre de places de stationnement sont définies à l'article 12.1 des Dispositions Générales ; les modalités applicables pour les constructions existantes y sont notamment détaillées.

12.3. REGLES DE STATIONNEMENT

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

Il est exigé à minima :

constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher,

constructions destinées à l'artisanat ou à l'industrie :

- 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher affectée à l'activité avec un minimum obligatoire de 3 places. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires liés à l'activité.

constructions destinées au commerce de gros et de demi gros :

- 1 place de stationnement pour 500 m² de surface de plancher,

constructions destinées au commerce de détail dans les conditions de l'article 2 du secteur 1AUe-b :

- 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de vente,

constructions destinées à la fonction d'entrepôt :

- 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher,

restaurant :

- 1 place de stationnement pour 20 m² de surface utile de salle de restaurant ;

constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif :

- équipement recevant du public > à 2 000 m² de surface de plancher : un espace équivalent à 15 % de la surface de plancher réservé à la réalisation de places de stationnement ;

un nombre de places plus élevé pourra être exigé en fonction de la nature de l'équipement, de sa situation géographique. A l'inverse le nombre de places pourra être minoré en fonction du regroupement de différents équipements sur le même site.

- équipement recevant du public ≤ à 2 000 m² de surface de plancher : aucune exigence

12.4. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Pour toute construction nouvelle à destination industrielle, artisanale, de bureaux, commerciale, d'entrepôt, il est exigé à minima :

- 1 abri couvert pour 4 vélos pour les constructions < 300 m² SdP
- 1 abri couvert pour 10 vélos pour les constructions comprises entre 300 et 1 000 m² SdP
- 1 abri couvert pour 15 vélos pour les constructions excédant 1 000 m² SdP

Des adaptations pourront être admises pour des activités particulières (process d'activités nécessitant peu d'employés).

1AUe-b - ARTICLE 13**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS****13.1. ASPECT QUALITATIF**

Quelle que soit leur surface, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur fonction et au contexte environnant.

Les espaces libres doivent être conçus :

- comme un accompagnement des constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière,
- en tenant compte de la composition des espaces libres voisins,
- en fonction de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement, afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe liste des espèces invasives de Loire Atlantique jointe au présent règlement).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés prévues pour l'accueil de la clientèle et le stationnement des employés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Ce traitement participera à la qualité recherchée, plusieurs angles d'approche devant être explorés : choix des matériaux, choix du mobilier, valorisation du végétal existant de qualité, végétalisation d'accompagnement permettant d'atténuer la présence visuelle des véhicules, choix de végétaux pérennes et adaptés à ce type d'espace notamment vis-à-vis du système racinaire, limitation de l'imperméabilisation des sols, etc.

Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle de dépôts, aires de stockage).

13.2. ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER A PRESERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages naturels identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 11 des Dispositions Générales. Ces dispositions s'appliquent également aux boisements et haies à préserver ainsi qu'aux merlons plantés figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet (y compris des mesures d'évitement et de réduction qui lui sont associées ⁽¹⁾) ne peut être envisagée sans atteinte (totale ou partielle) à un élément de paysage naturel protégé au titre de l'article L123-1-5, 7°, des mesures compensatoires doivent être définies et mises en œuvre par le maître d'ouvrage. Ces mesures font partie intégrante de la demande d'autorisation.

Les haies et alignements d'arbres détruits doivent être compensés sous forme de plantations ou d'aménagements nouveaux à raison, à minima :

- soit d'un linéaire de haie planté deux fois plus élevé que le linéaire arraché,
- soit d'un espace végétalisé participant à la valorisation de la biodiversité équivalent à 4 m² pour 1 mètre arraché.

Les plantations devront être adaptées au terrain et certifiées "arbres et arbustes d'origine locale" selon la liste d'essences annexées (cf Annexe Plantations jointe au présent règlement).

Ces mesures compensatoires doivent être localisées, en priorité, sur le secteur 1AUe-b et le sous-secteur Ue-b de l'Hermitage sur l'ensemble de l'espace paysager semi ouvert défini aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les compensations éventuellement restantes devront être localisées en priorité sur le territoire communal, sous réserve que leur mise en œuvre ne compromette pas l'activité agricole.

⁽¹⁾ *Rappels sur la mise en œuvre de la doctrine "Éviter, Réduire, Compenser" (source : Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement, mars 2012).*

Avant définition de mesures compensatoires, il devra préalablement être démontré, dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme, qu'il n'existe aucune alternative acceptable à la destruction des haies existantes, après application de la doctrine "Éviter, Réduire, Compenser".

Cette démonstration doit permettre au maître d'ouvrage :

- *de justifier des raisons (techniques, réglementaires, ...) pour lesquelles, eu égard aux impacts sur l'environnement et au regard des solutions alternatives qu'il a étudiées, le projet a été retenu,*

- de choisir la localisation du projet permettant de ne pas porter atteinte aux enjeux environnementaux majeurs,
- de retenir les meilleures techniques disponibles à un coût économiquement acceptable,
- d'analyser et mesurer les impacts du projet, y compris les impacts cumulés avec les autres projets connus, par rapport à un état des lieux écologique,
- d'assurer la cohérence et la complémentarité des mesures environnementales prises au titre de différentes procédures,
- et, lorsque la mise en œuvre du projet et des mesures d'évitement et de réduction ne peuvent suffisamment limiter les impacts sur l'environnement, de définir des mesures compensatoires pertinentes et suffisantes.

Les mesures compensatoires doivent être conçues de manière à produire des impacts qui présentent un caractère pérenne et sont mises en œuvre en priorité à proximité fonctionnelle du site impacté. Elles doivent permettre de maintenir voire le cas échéant d'améliorer la qualité environnementale des milieux naturels concernés à l'échelle territoriale pertinente.

Le programme de compensation doit nécessairement comprendre des mesures écologiques, telles que des actions de remise en état ou d'amélioration des habitats ou des actions de renforcement des populations de certaines espèces, et toute autre action opportune. Dans tous les cas, les mesures compensatoires doivent être additionnelles aux actions publiques existantes ou prévues en matière de protection de l'environnement (plan de protection d'espèces, instauration d'un espace protégé, programme de mesure de la directive cadre sur l'eau, trame verte et bleue, ...). Elles peuvent conforter ces actions publiques (en se situant par exemple sur le même bassin versant ou sur un site Natura 2000), mais ne pas s'y substituer. L'accélération de la mise en œuvre d'une politique publique de préservation ou de restauration, relative aux enjeux impactés par le projet, peut être retenue au cas par cas comme mesure compensatoire sur la base d'un programme précis (contenu et calendrier) permettant de justifier de son additionnalité avec l'action publique. Ces mesures constituent des engagements du maître d'ouvrage, qui en finance la mise en place et la gestion sur la durée.

13.3. GESTION DES EAUX PLUVIALES

De manière générale, l'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée. Elle sera systématiquement recherchée par les aménageurs à l'échelle de l'opération.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les toitures végétalisées entrent notamment dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment. De même, dans les projets d'ensemble et dans les projets importants, tout dispositif permettant de limiter les rejets sur les voies et espaces publics tels que chaussée réservoir, noue de collecte, réservoirs sous chaussée, ... entrent dans ce processus.

13.4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

Le long de la RD 723, dans certaines conditions, un talus paysager doit être aménagé. Une fois réalisé, celui-ci doit être préservé dans le temps et faire l'objet d'un entretien régulier. Il est soumis aux dispositions de l'article 11 des Dispositions Générales en tant qu'éléments de paysages naturels.

Dans la bande d'espace paysager semi ouvert figurant aux orientations d'aménagement et de programmation, les terrains doivent être aménagés sous forme de pelouse, de prairies naturelles et de surépaisseurs végétales sous forme de bosquets, bouquets d'arbres, petits boisements, ..., suffisamment conséquentes pour constituer des habitats favorables au développement de la biodiversité. Des installations nécessaires au traitement des eaux usées et / ou pluviales (telles que lagunes, noues, bassin de rétention) sont également admises.

1AUe-b - ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé