

□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

Maitrise d'ouvrage



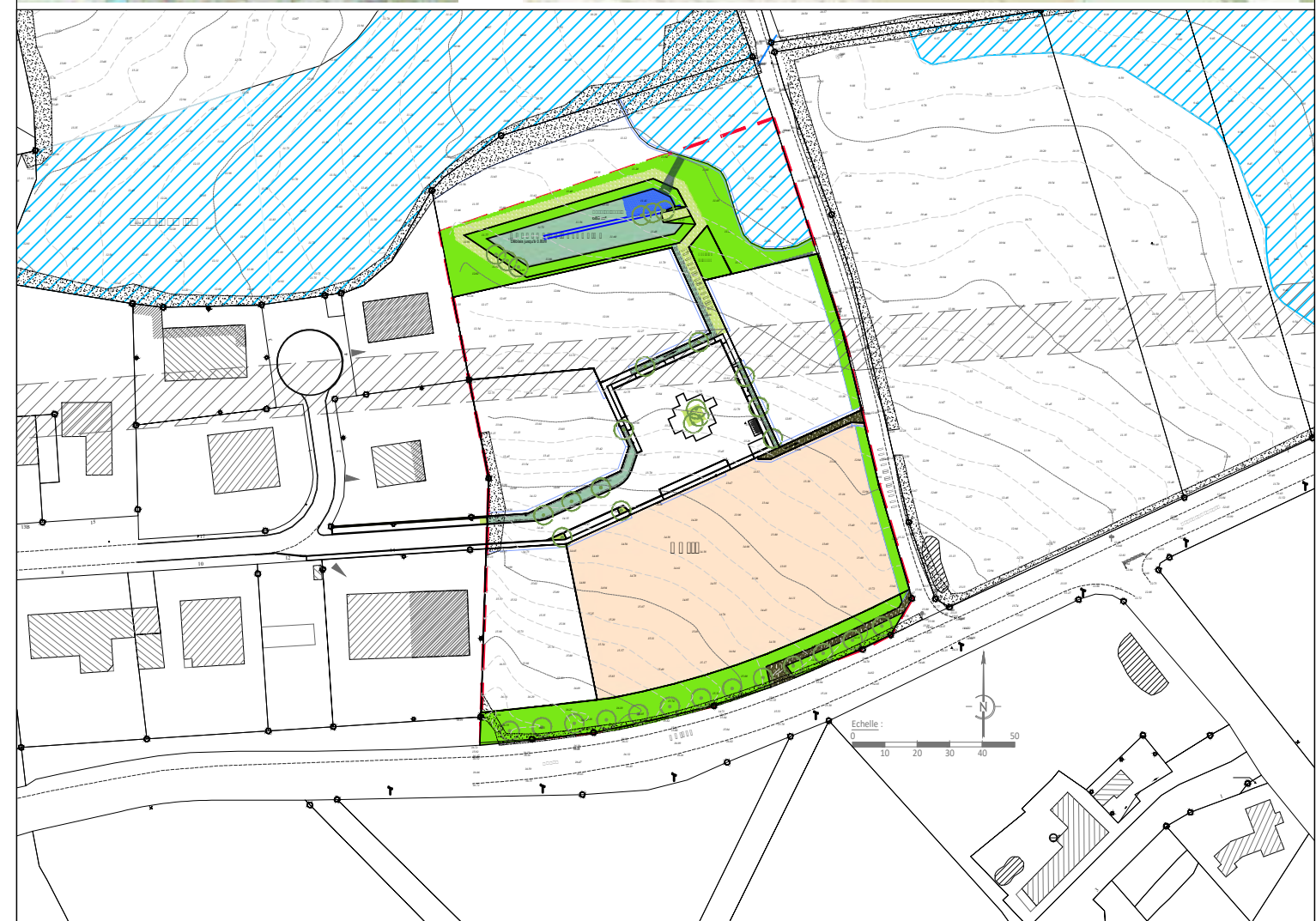
PORNIC AGGLO

2 Rue Ange Guepin Z.A.C. de la Chaussée

□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □



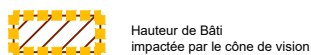
Lot 1: 5389 m²



Echelle : 1-400e



Légende



Hauteur de Bâti impactée par le cône de vision



Hauteur de Bâti jusqu'à 15m



Hauteur de Bâti jusqu'à 10m



définies au PLU



Clôture



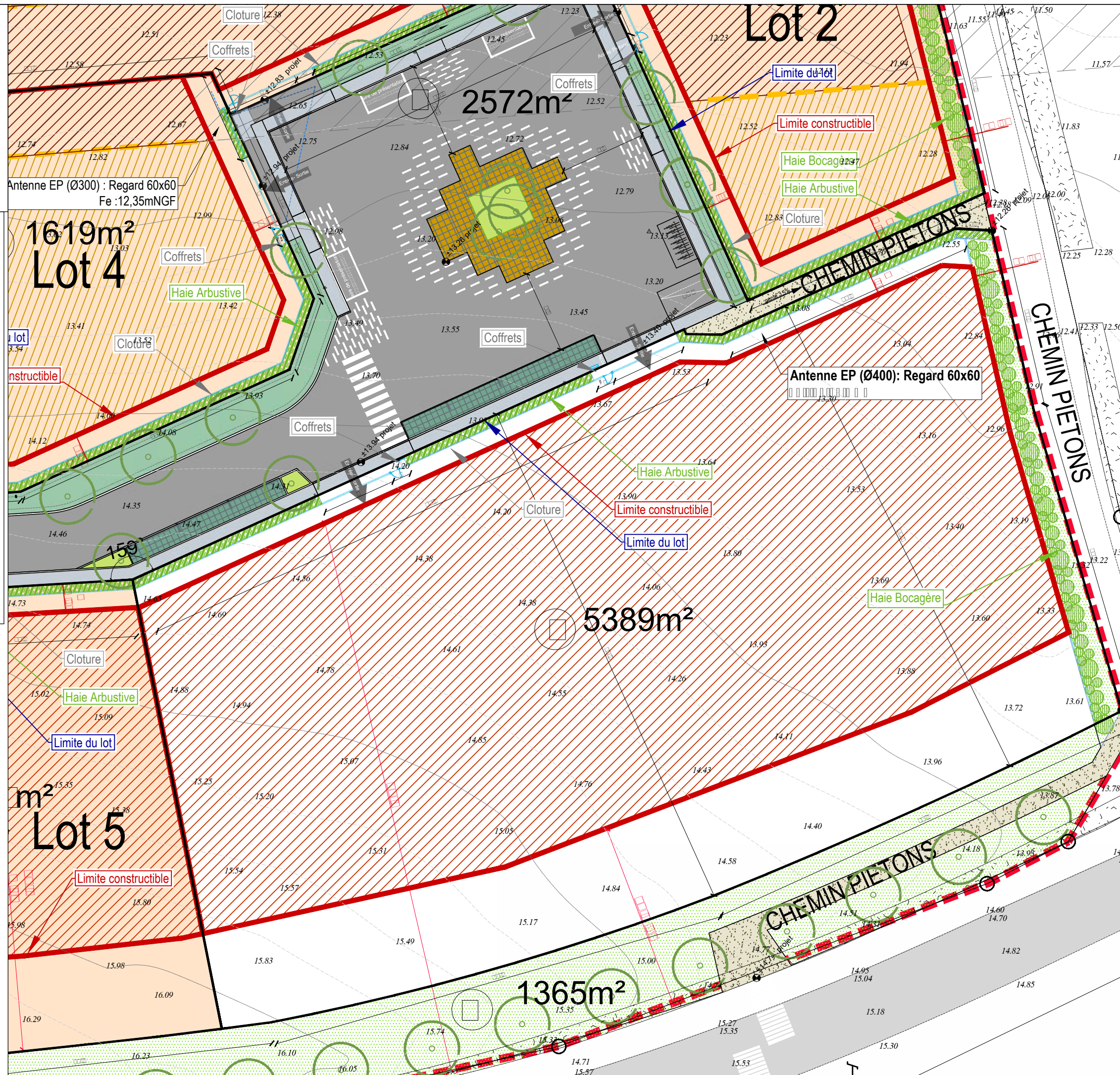
haie bocagère



haie bocagère



haie bocagère



DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER modificatif

Maîtrise d'ouvrage



PORNIC AGGLO

2 Rue Ange Guepin Z.A.C. de la Chaussée
44215 PORNIC Cedex

ZA BEAUSOLEIL NORD SAINTE PAZANNE

Extension de la Zone d'Activité - rue des Frênes



TETRARC

SEJARL TETRARC / 15 rue La Noue Bre-de-P
44200 NANTES / 02 40 89 46 26 / agence@tetrarc.fr
www.tetrarc.fr / 02 40 89 46 26



Maîtrise d'oeuvre

**Architectes, Urbanistes et
Paysagistes**

**BE VRD
BE Environnement**

Tetrarc

agence@tetrarc.fr / 02 40 89 46 26

OCE

contact@be-oce.fr / 02 51 35 63 79

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

PAm 10

JUILLET 2025

PAm

1 - PRINCIPES D'IMPLANTATION

1.1 - ALIGNEMENTS ET RECUS

1.2 - ADAPTATION AU SOL

1.3 - STATIONNEMENT VÉHICULES ET CYCLES

1.4 - ACCÈS AUX PARCELLES

1.5 - NATURE DES CLÔTURES

2 - ÉCRITURE ARCHITECTURALE

2.1 - VOLUMÉTRIE

2.2 - GABARITS

2.3 - TOITURES

2.4 - MATÉRIAUX

2.5 - COULEURS

2.6 - SIGNALÉTIQUE ET ENSEIGNES

3 - INTÉGRATION PAYSAGÈRE

3.1 - VÉGÉTALISATION

3.2 - STRATE ARBORÉE

3.3 - STRATE ARBUSTIVE

3.4 - STRATE HERBACÉE

3.5 - ESPÈCES VÉGÉTALES PROSCRITES

4 - ENVIRONNEMENT & ÉNERGIE

4.1 - ÉCLAIRAGE

4.2 - GESTION DES EAUX PLUVIALES

4.3 - OPTIMISATION DE L'ÉNERGIE

4.4 - LES ENERGIES RENOUVELABLES

4.5 - LES DECHETS

4.6 - CYCLE DE VIE DU BÂTIMENT

4.7 - CHANTIER PROPRE

4.8 - LIMITES DE PRESTATIONS

ANNEXE 1 PALETTE VEGETALE

ANNEXE 2 VEGETAUX PROSCRITS

5

13

16

17

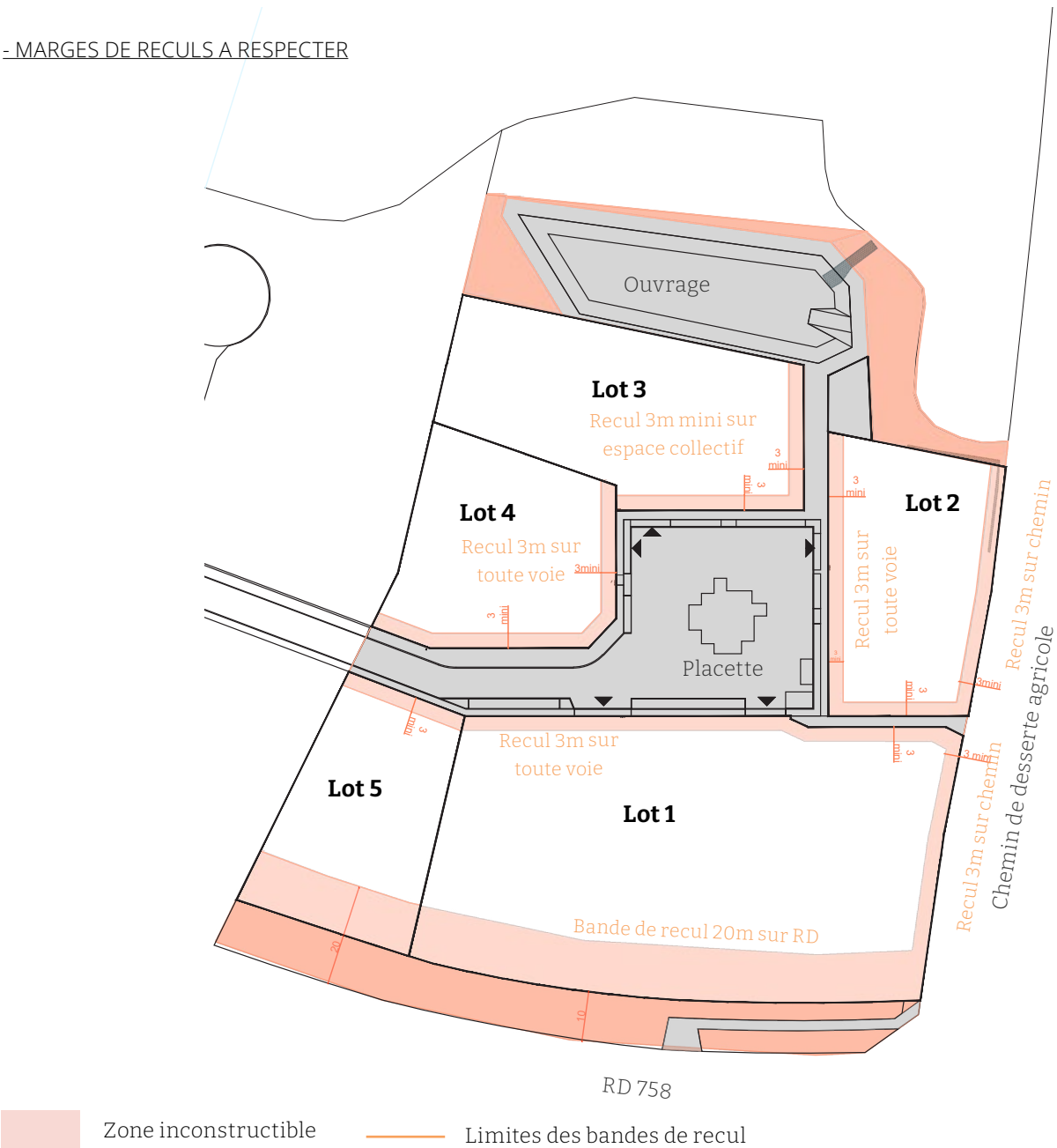
23

25

1 - PRINCIPES D'IMPLANTATION

- LES « RAPPELS DU PLU » ENCADRÉS EN ROUGE SONT DES ÉLÉMENTS INDICATIFS SUR LA BASE DU PLU EN VIGUEUR (MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU 8 JUILLET 2025).
- CE DOCUMENT POURRA ÊTRE MODIFIÉ CONFORMÉMENT AUX ARTICLES L442-10 ET 11 DU CODE DE L'URBANISME.

- MARGES DE RECLUS A RESPECTER



1 - PRINCIPES D'IMPLANTATION

1.1 - ALIGNEMENTS ET RECLUS : IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX ESPACES PUBLICS

A - TRAITEMENT DES MARGES DE RECU

- Rappels du PLU : Disposition applicables en zone 1AUe**
Le nu des façades des constructions et installations doit respecter une marge de recul de :
 - 20m minimum de la limite d'emprise de la RD 758 (en zone Ue de Beausoleil et en zones 1AUe et 1AUec)
 - 3 m minimum de la limite des voies et cheminements doux en compatibilité avec les OAP des secteurs concernés (cf. pièce n°3 du PLU.)

- Par rapport à la RD 758 :** Implantation à 20m minimum de l'emprise de la RD 758
La première bande de 10 mètres en bordure de voie est un espace public et prolonge l'espace enherbé et l'alignement d'arbres existant.
La bande de 10 m de large restant dans les lots 1 et 5 doit présenter un aspect qualitatif, majoritairement végétalisé. Les stocks de matériaux, dépôts de ferrailles, dépôts de véhicules hors d'usage, déchets et matériaux divers sont interdits.
Les parkings peuvent être autorisés sous certaines conditions de traitement : Sols perméables, ou semi perméables et plantation d'arbres en ombrage.

- Par rapport à toute voirie, la marge de recul est de 3 m minimum.**
Par rapport au chemin piétons, la marge de recul est de 3 m minimum.
Par rapport au chemin de desserte agricole la marge de recul est de 3m minimum.

- Par rapport à l'ouvrage de rétention au nord, les constructions peuvent venir en limite de lot ou à une distance de 3 m minimum de cette même limite.**

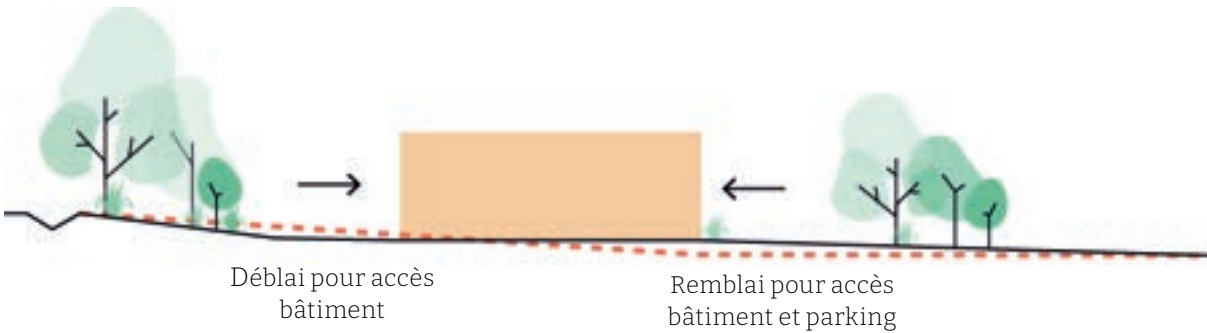
B - EN LIMITES SÉPARATIVES

- Rappels du PLU:Disposition applicables en zone 1AUe**
En limites séparatives en zones Ue, Uec, 1Aue et 1AUec, les contructions doivent être édifiées :
 - soit en stricte limite séparative avec réalisation d'un mur coupe-feu
 - soit à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives

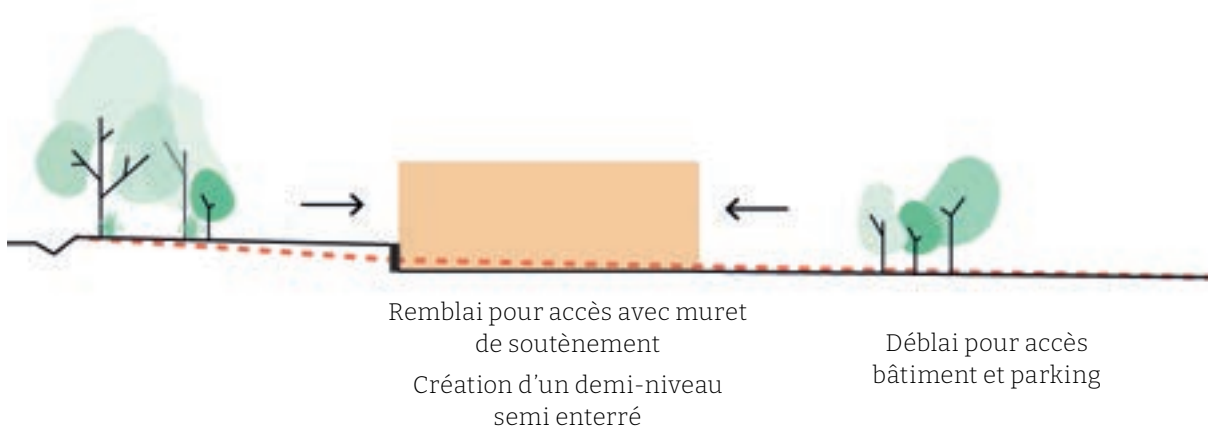
- Le choix d'implanter le bâtiment en limite séparative permet une optimisation du foncier, et réduit les délaissés, souvent négligés et peu fonctionnels.
- Comme sur les marges de recul vis-à-vis de l'espace public, les bandes de 3 mètres minimum en limites séparatives seront végétalisées, c'est à dire engazonnée ou plantées d'arbustes, ou semi-perméables si des stationnements ou des voiries sont prévues à ces endroits.
- Pour les annexes, celles ci devront être implantées en limite ou à une distance de 3 m des limites d'emprise des voies ou espaces publics.

1 - PRINCIPES D'IMPLANTATION

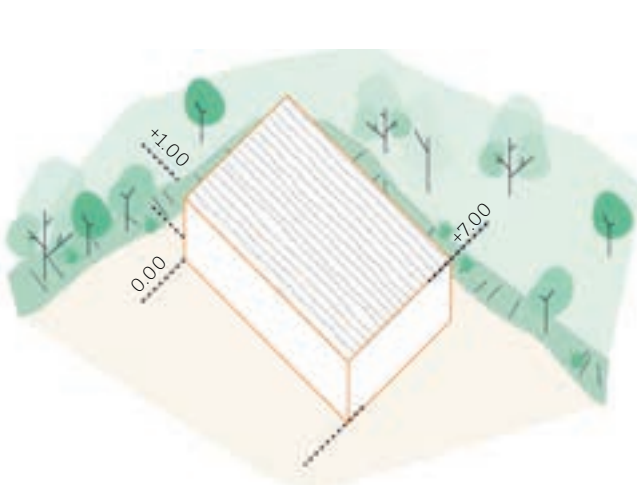
1- ÉQUILIBRE DÉBLAI ET REMBLAI INTÉGRÉ AU TERRAIN NATUREL



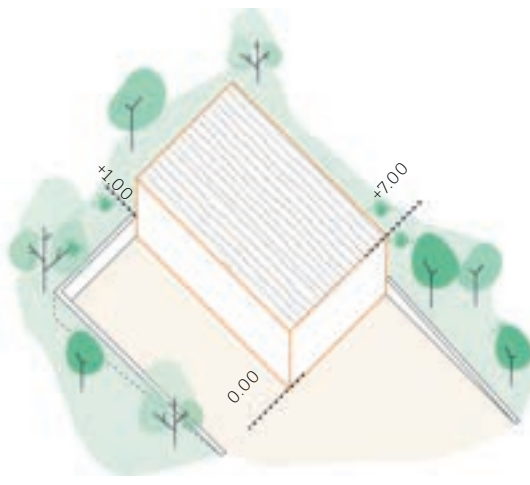
2 - ÉQUILIBRE DÉBLAI ET REMBLAI AVEC MURET DE SOUTÈNEMENT



3 - SCHÉMAS D'INTEGRATION DU BATIMENT À LA PENTE AVEC TALUS ET MURET



Talus 3H/2V avec h ≤ 1.00



Muret de soutènement dans la continuité du bati h ≤ 1.00

1 - PRINCIPES D'IMPLANTATION

C - LIMITES DE NON IMPERMEABILISATION COEFFICIENT DE NATURALITÉ

Est imposé pour chaque lot:

- un coefficient de «naturalité» de 30%, avec les coefficients de pondération suivants:
 - 0.9 pour les gazons
 - 1.2 pour les espaces plantés (arbres ou arbustes)
 - 0.2 pour les toitures végétalisés
 - 0.5 pour les revêtements de parking semi perméables type pavés à joints larges ou dalles alvéolées.

Les surfaces ainsi pondérées sont dénomées «surface éco-aménagée»

$$\text{Coefficient de pleine terre} = (\text{surface de pleine terre} / \text{surface de l'unité foncière}) \times 100 = 15\%$$
$$\text{Coefficient de naturalité} = (\text{surface éco-aménagée} / \text{surface de l'unité foncière}) \times 100 = 30\%$$

Attention: ces coefficients ne doivent pas être confondus avec le coefficient de ruissellement défini en page 26 au paragraphe «gestion des eaux pluviales».

1.2 - ADAPTATION AU SOL

L'implantation des bâtiments doit être au plus proche du terrain naturel.

Les cotes projets et cotes du terrain naturel doivent figurer de façon précise sur le plan masse du permis de construire ainsi que sur les coupes, référencées en NGF.

La pente naturelle du terrain est orientée nord-est, et varie entre 3.5 et 4.5%, en diagonale par rapport à l'orientation générale du terrain. De fait, l'implantation du bâti va nécessiter des terrassements et la mise en oeuvre de talus.

L'équilibre déblai- remblai doit être recherché, économisant les exportations et importations de matières. Les pentes des talus ne doivent pas être supérieures à 3 pour 2 . Ils doivent être plantés d'arbustes et de plantes couvresols afin de stabiliser la terre et limiter les entretiens.

Les murets de soutènements, si le projet en prévoit, doivent être dans la continuité du bâti, en cohérence avec l'architecture, la finition soignée, d'une hauteur supérieure ou égale à 1.00m. Le muret de soutènement retient exclusivement les terres du terrain naturel avant travaux.

Les schémas ci contre illustrent ces dispositions.

1 - PRINCIPES D'IMPLANTATION

A - REVÊTEMENTS DE SOL PERMÉABLES OU SEMI PERMÉABLES



Pavés creux engazonnés



Gazon sur mélange terre pierre



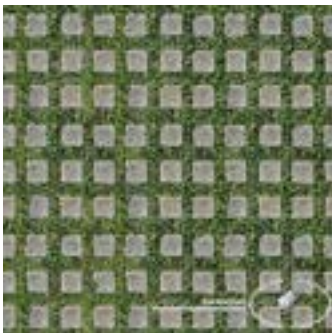
Pavés à joints larges



Mélange terre pierre



Bandes de roulement et dalles alvéolées



Dalle béton alvéolé



Dalle alvéolées végétalisées

B - EXEMPLES DE BUTTES ROUES



Bordures béton



Madriers bois



Rondins bois

1 - PRINCIPES D'IMPLANTATION

1.3 - STATIONNEMENTS VÉHICULES ET CYCLES

Les stationnements sur l'espace public sont réservés aux visiteurs.

Les stationnements des personnels doivent être aménagés sur les lots. Ils peuvent être intégrés aux bâtiments, à rez de chaussée ou semi enterrés.

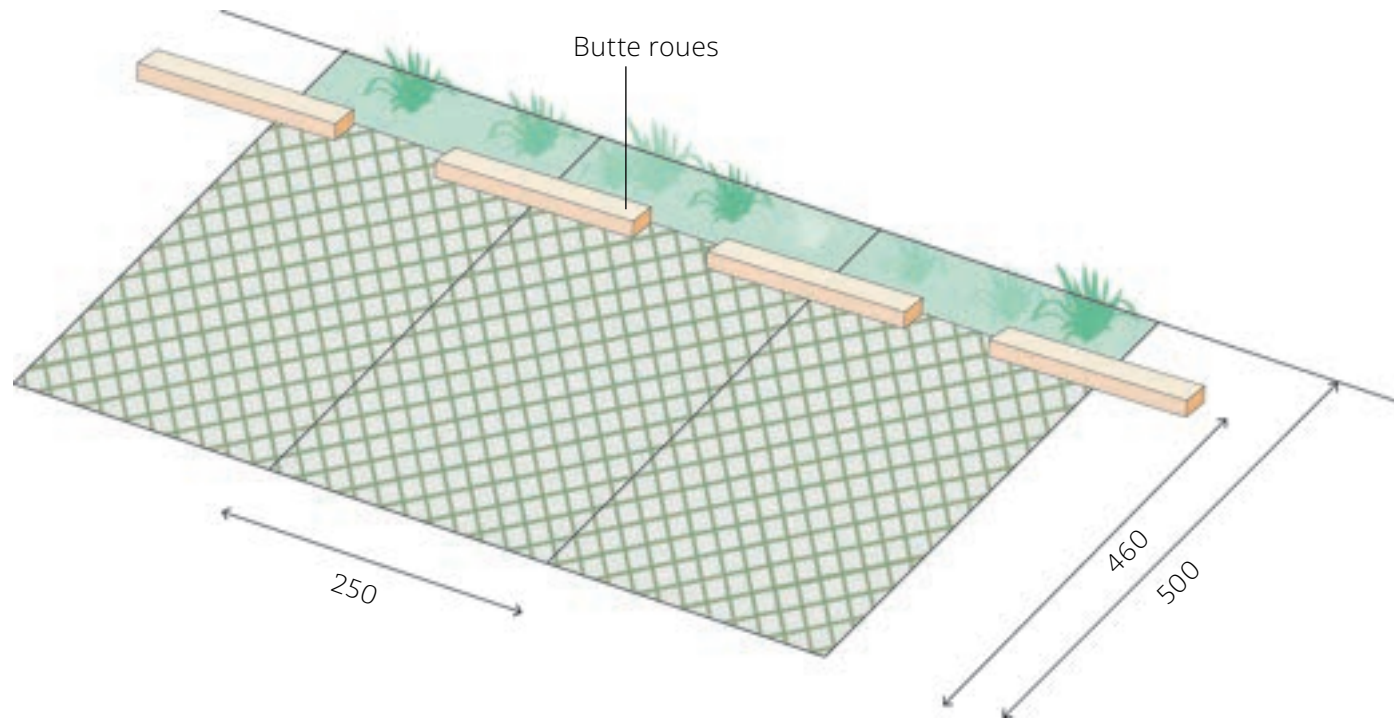
Dans le cas de stationnements aériens, les revêtements de sol doivent être semi perméables à l'exception des places PMR, sauf en cas d'impossibilité technique et fonctionnelle dûment démontrée.

A titre indicatif, 1 place par 50 m² de Surface de plancher est une moyenne, adaptable à l'activité envisagée.

Afin de limiter les surfaces imperméables, les places pourront être optimisées par des dispositions en épi ou réduisant leur longueur à 4.60m avec buttes-roues.

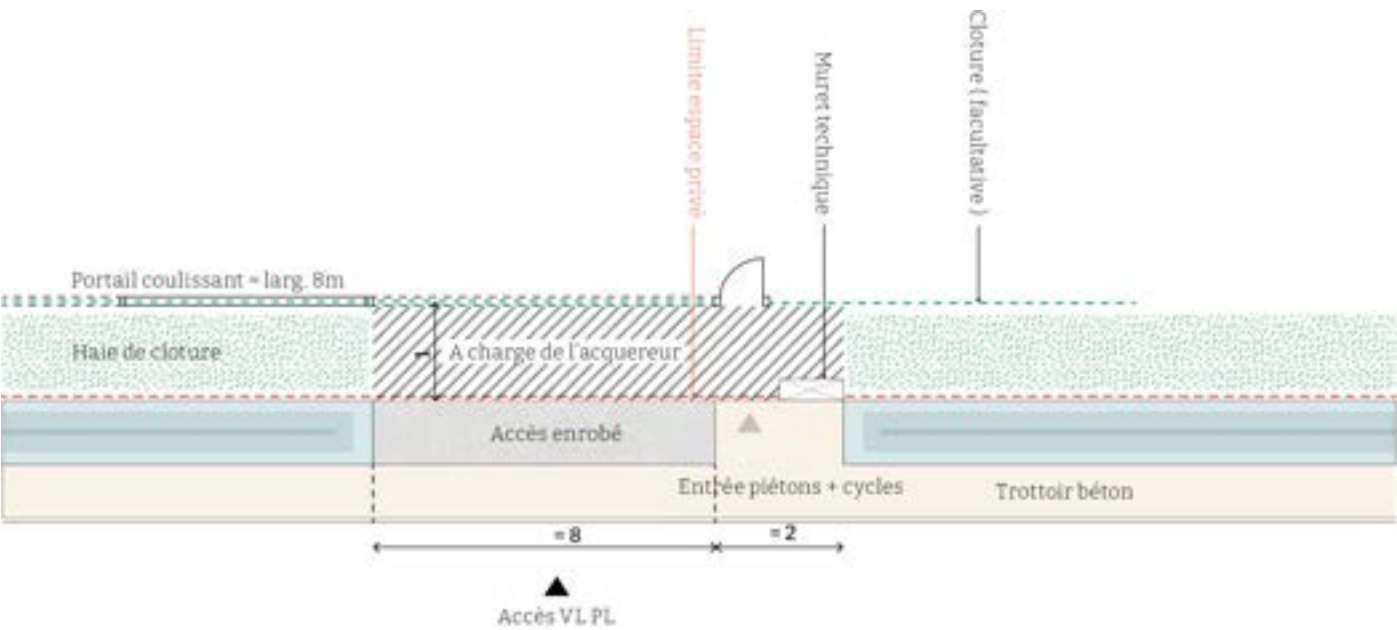
Les garages à vélos seront accessibles, couverts et sécurisés pour le personnel (A titre indicatif, 1 place pour 100m² de SP ou en fonction de l'activité).

A - AMÉNAGEMENT DU STATIONNEMENT EN BATAILLE AVEC BUTTE- ROUES



1 - PRINCIPES D'IMPLANTATION

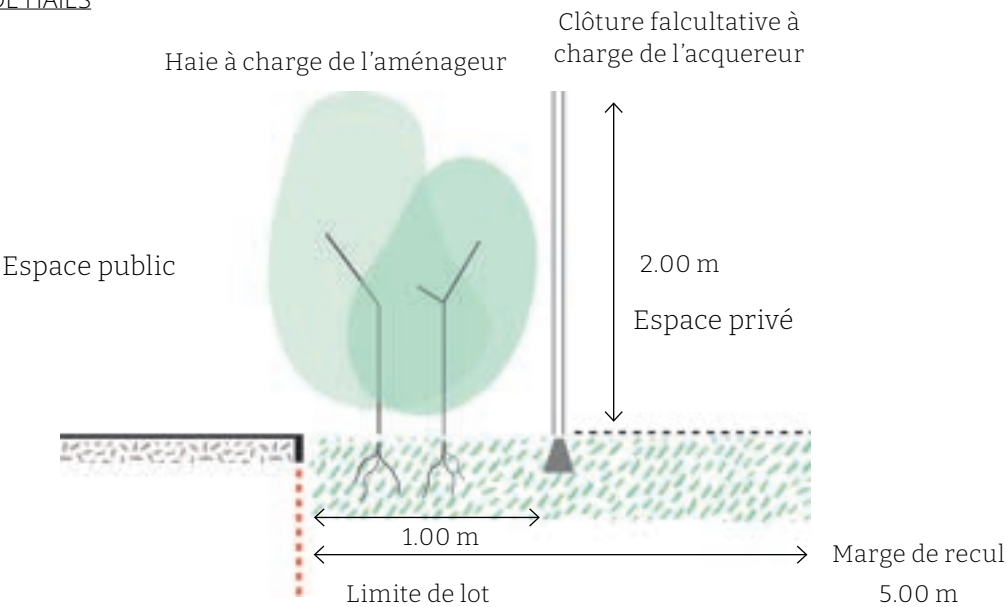
1 - PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT D'ACCÈS AUX PARCELLES



2 - MURÊTS TECHNIQUES EN CONHÉRENCE AVEC L'ARCHITECTURE DES BÂTIMENTS



3 - CLÔTURES DOUBLÉES DE HAIES



1 - PRINCIPES D'IMPLANTATION

1.4 - ACCÈS AUX LOTS

Les accès aux lots sont fixés par l'aménageur, en cohérence avec l'implantation des noues et de l'espace public. Les accès sont positionnés de manière à faciliter les circulations de poids lourds sur la placette.

Les accès aux lots permettent l'installation d'un portail de passage nominal de 8 m maximum pour les véhicules et 2m pour les piétons et les cycles.

Des murets techniques sont accessibles depuis l'espace public et regroupent les coffrets de branchement AEP, Gaz, électricité ainsi que la boîte aux lettres. Ils doivent être en cohérence avec l'architecture du bâtiment en couleur et matériaux. Ils peuvent afficher le nom et le logo de l'entreprise.

1.5 - NATURE DES CLÔTURES

En limite d'espace public, les clôtures sont constituées de haies, largeur 1.00m et participent à la qualité du paysage urbain. Les haies peuvent être doublées d'un grillage à l'intérieur de la parcelle.

La grille métallique, facultative, est alors implantée en retrait de 1.00m de la limite du lot.

La grille est composé de :

- Panneaux rigides en treillis soudés.
- Coloris Gris Ral 7026 ou 7016 (gris moyen ou foncé)
- Hauteur maximale 2.00m
- Soubassement discontinu, avec 30% minimum de vide sur le linéaire, laissant passer la faune.

En limite séparative, la clôture sera composée de:

- Panneaux rigides en treillis soudés
- Coloris Gris Ral 7026 ou 7016 (gris moyen ou foncé)
- Hauteur maximale 2.00m
- Soubassement discontinu, avec 30% minimum de vide sur le linéaire, laissant passer la faune.

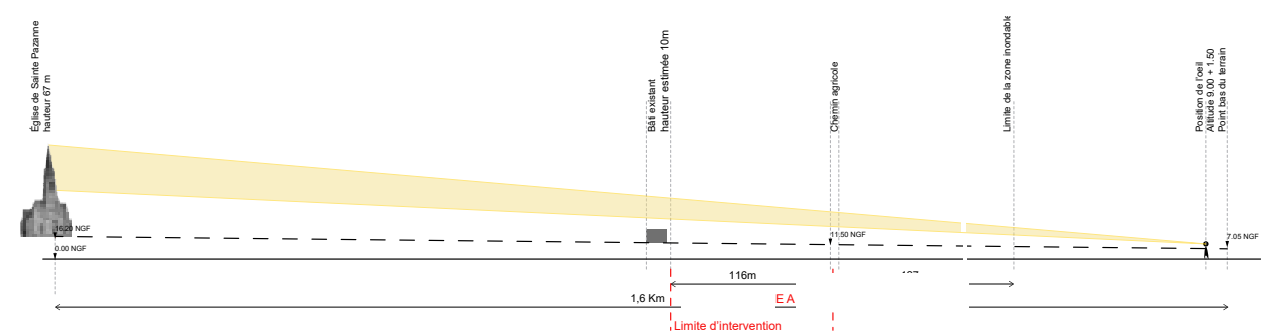
La clôture en limite séparative peut être doublée ou non d'une haie.

NOTA : conformément au PLU, les aires de stockage doivent être masquées par des haies ou constituées de panneaux grillagés de même nature que ceux décrits ici, et végétalisés avec des plantes grimpantes formant écran.

A - EXEMPLES DE VOLUMETRIES



B - FENÊTRE SUR LE PAYSAGE DE SAINTE PASANNE



Cône de vision sur le clocher de Sainte Pazanne depuis le lieu dit Tournebride.

2.1 - VOLUMETRIE

Les projets bâtis doivent être réfléchis dans une démarche qualitative globale, intégrant à la fois les enjeux environnementaux et une écriture architecturale contemporaine. La mutabilité et l'extension ultérieure doivent être prises en compte dans la conception du bâtiment.

Les constructions doivent être composées de volumes simples, une grande lisibilité doit être recherchée. Selon le programme et les besoins en atelier ou en bureaux, certains locaux peuvent être superposés avec des espaces d'entrepôt optimisant l'emprise au sol. On doit favoriser des formes compactes, économes en espace et en énergie.

2.2 - GABARITS

- Rappels du PLU: Dispositions applicables en zone 1AUe**

Hauteurs maximale des constructions

LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS EST MESURÉE À PARTIR DU SOL EXISTANT AVANT EXÉCUTION DES FOUILLES ET REMBLAIS, EN TOUT POINT DE LA CONSTRUCTION.

 - o Pour les bâtiments implantés à moins de 60 m de la limite d'emprise de la RD 758 : 10 m
 - o Au-delà de 60 m de la limite d'emprise de la RD 758 : 15 m à l'exception du cone de vision
 - o A l'intérieur d'un cône de vision sur le clocher de Sainte Pazane: 10m

Le cône de vision figure sur le Plan de Composition. Le Permis de Construire doit démontrer le respect de ce cône de vision par une vue perspective.

- Toitures en pente: 15 m ou 10m mesurés à l'égout du toit. La pente des toitures est inférieure ou égale à 25°
- Toitures terrasses: 15 m ou 10m mesurés au sommet de l'acrotère.

Les éléments techniques seront intégrés à l'architecture (édicules, trainasses, ventilations...)



Simulation du bâti envisagé sur l'extension de la zone Beausoleil Nord

2.3 - TOITURES

Les toitures sont au choix du maître d’œuvre en terrasse ou en pente. En cohérence avec l’architecture régionale, les pentes sont inférieures à 25°.

Il est recommandé de prévoir une « toiture active », qui apportera une réelle amélioration dans le confort des locaux et une réduction des coûts de gestion.

Les équipements suivants répondent à cette problématique :

- Support de panneaux photo voltaïques ou solaires, pour l’auto consommation
- Végétalisation pour améliorer les performances thermiques du bâtiment et effectuer la rétention d’eaux pluviales
- Vitrage en sheds pour éclairage zénithal des locaux pour diminuer l’éclairage artificiel

Dans le cas de toitures plates, les garde-corps seront invisibles depuis l’espace public. Un acrotère haut permettra de masquer ce type d’équipement technique peu esthétique.



Toiture végétalisée



Toiture panneaux solaires



Toiture shed

2.4 - MATÉRIAUX DE FAÇADE

Les matériaux de façade doivent présenter une facilité d’entretien et une durabilité dans le temps. Sont autorisés

- Les bardages métalliques à petites ondes
- Les bardages bois ou composites avec des matériaux biosourcés ou recyclés
- Les bétons bruts ou peints
- Les surfaces vitrées ou translucides.

Sont interdits (cf PLU4.1.2)

- L’emploi à nu de matériaux de construction destinés à être recouverts
- Le recours à des moyens de fortune
- Les bardages brillants et les couleurs vives en façade

Les éléments techniques du bâtiment doivent être invisibles depuis l’espace public : descente d’eaux pluviales, garde-corps de toitures, blocs et trainasses de climatisation ou de ventilation...



Façade béton



Façade métallique



Façade vitrée



Façade bois



Façade bois



Façade bois et béton

2.5 - COULEURS

Les couleurs sont mates, non réfléchissantes.

La palette de couleurs doit être choisie parmi des teintes moyennes ou sombres pour s’intégrer au paysage. Les couleurs vives sont autorisées sur des petites surfaces pour valoriser des éléments d’architectures, menuiseries, zone d’accès.

La sobriété doit être recherchée.

2.6 - ENSEIGNES

Les enseignes doivent être positionnées sur les façades, intégrées au volume bâti, une seule enseigne par bâtiment, sur la façade principale, côté espace public.

Elles sont peintes ou en relief, ou encore en creux, en une seule couleur pour le lettrage, de hauteur au maximum d’1.00m apposé directement sur la façade.

Les enseignes lumineuses sont proscrites.

Les bâtiments sur la moitié sud de l’opération, bénéficiant d’une double orientation, présentent les enseignes côté route départementale, et une signalétique plus discrète est disposée côté nord.

Les totems, mâts, étendards ou drapeaux, portiques sont interdits y compris sur l’espace végétalisé le long de la RD 758.

Les murets techniques d’entrée peuvent présenter le nom et le logo de l’entreprise.



3 - INTÉGRATION PAYSAGÈRE

3.1 - VEGETALISATION

A proximité d’une zone humide, l’aménagement de l’extension de la ZA Beausoleil nord se doit de minimiser son impact sur le milieu naturel.

Les couloirs écologiques doivent être ménagés et pour ce faire, les points suivants sont à respecter :

- Clôtures sans soubassement pour la libre circulation de la faune sur au moins 30% du linéaire.
- Continuité verte par la plantation de haies.
- Création de prairies (perméabilité des sols)

La palette végétale doit être choisie parmi la végétation régionale. Les végétaux cités en annexe 1 sont des suggestions, la liste n’est pas exhaustive.

En revanche, certaines espèces invasives ou envahissantes sont à proscrire, la liste est en annexe 2.

3.2 - STRATE ARBORÉE

La plantation d’arbres à grand ou moyen développement est recommandée pour l’ombrage des parkings, quand ceux-ci sont sur des zones de fort ensoleillement.

La plantation d’arbres caducs à proximité d’une façade au sud permet d’améliorer significativement le confort thermique d’été sans nuire à la lumière dans les locaux en hiver.

La distance de plantation des arbres avec la limite séparative doit être égale ou supérieure à 2m. (Code civil)

Les arbres choisis doivent être adaptés à la nature du sol: Sous-sol humide, partiellement argileux, pH 7 neutre à légèrement acide .

La force des arbres à la plantation ne doit pas être inférieure à 10-12, avec des fosses de 4 m3.

Sur un parking, les troncs doivent être protégés des chocs des véhicules en manœuvre (tuteurs, ou chasses roues). Les fosses de plantation doivent être remplies de mélange terre-pierre.

3.3 - STRATE ARBUSTIVE - LES HAIES

Des haies d’arbustes masquent les grillages de clotures en limite d’espace public. La première plantation est à la charge de l’aménageur et fait l’objet d’un an de garantie. Néanmoins, cette haie devra ultérieurement être conservée, maintenue par tout moyen, et au besoin, remplacée si nécessaire par l’acquéreur du lot.

Les clôtures en limites séparatives peuvent être doublées de haies ou non, suivant l’organisation de la parcelle et la nature de l’activité qu’elle y accueille.

. Une haie ou un grillage garni de plantes grimpantes est obligatoire en périphérie des zones de stockage (cf PLU).

Les haies monospécifiques, en particulier de conifères sont proscrites.

Les talus dont la pente est supérieure à 3 pour 2 et ne pouvant être tondus doivent être garnis de plantes couvre-sol et tapissantes. (cf § adaptation au TN)

3.4 - STRATE HERBACÉE OU ARBUSTES BAS ET COUVRE-SOL

La végétation basse doit accompagner autant que possible les pieds de bâtiments et contribuer à l’aspect qualitatif des espaces d’accueil. Prairies ou gazons sont en complément pour conserver des zones perméables. Une gestion différenciée avec fauchage tardif est recommandée : elle permet le maintien de la diversité végétale au fil des ans, par re-semis spontané.

4 - ENVIRONNEMENT ET ENERGIE

4.1 - ECLAIRAGE

L’éclairage au sein de la parcelle prend en compte la maîtrise de l’énergie, et le respect du milieu naturel à proximité.

Afin de respecter le milieu naturel environnant, l’éclairage doit être maîtrisé en intensité, orientation (pas de flux lumineux dirigé vers le ciel ou à 360°) et en temps d’éclairement.

L’éclairage à l’intérieur de la parcelle doit être fonctionnel mais discret. L’éclairage nocturne doit être limité au stricte nécessaire. . Une détection peut être mise en place pour garantir à la fois la sécurité et la sobriété énergétique. Sauf nécessité liée à l’activité, l’éclairage s’ éteint la nuit ou au moins diminue fortement pendant les heures de fermeture du site.

Les points de balisage inévitables ne doivent pas interférer sur les couloirs écologiques. Les flux lumineux doivent être orientés vers le sol.

4.2 - GESTION DES EAUX PLUVIALES SUR LA PARCELLE

Le bassin de rétention de la Zone d’Activités a été dimensionné en considérant une hypothèse de coefficient de ruissellement C = 0.70 sur les lots cessibles. L’aménageur du lot doit s’assurer du respect de ce coefficient et démontrer le respect de ce dernier dans la note environnementale à joindre au Permis de Construire. Les calculs doivent être établis sur la base des coefficients joints ci dessous.

Revêtement	Coefficient de ruissellement ^[2]
Toitures classiques	0,95
Toitures végétalisées (pente >15° ; épaisseur substrat ≤ 10 cm)	0,80
Toitures végétalisées (pente <15° ; épaisseur substrat ≤ 10 cm)	0,70
Toitures végétalisées (pente <15° ; 10 cm < épaisseur substrat ≤ 25 cm)	0,40
Revêtements imperméables (enrobé, béton,...)	0,90
Revêtements semi-perméables ^[1] (dalles alvéolaires engazonnées, pavés à joint végétalisés,...)	0,53
Espaces verts et revêtements perméables ^[1] (enrobé drainant, béton poreux, empierrement sans liant ...)	0,15

^[1] Pour considérer le matériau comme un revêtement perméable et lui attribuer un coefficient de ruissellement de 0,15, il est nécessaire de démontrer que la perméabilité du matériau utilisé est supérieure à la perméabilité du sol en place (> 7.10⁻⁷ m³/s/m²). A défaut, le coefficient retenu sera de 0,53.

^[2] Il est également possible d'utiliser d'autres coefficients que ceux fournis ci-dessus. Néanmoins dans ce cas, le choix du coefficient de ruissellement attribué devra être justifié (fiche technique produit ou autre). Le coefficient de ruissellement doit correspondre à un coefficient sur sol saturé en eau (il ne s'agit pas d'un coefficient de ruissellement moyen annuel).

4 - ENVIRONNEMENT ET ENERGIE

La collecte intégrale des eaux pluviales par des émissaires surfaciques (noues, fossés, caniveaux) implique des évacuations pluviales des lots cessibles à faible profondeur. Cette particularité doit être anticipée lors de l'aménagement des terrains et des constructions (collecte en surface des eaux de toitures et de ruisselle-ments, altimétrie d'implantation des bâtiments, altimétries de la plateforme ...). Il est préconisé de favoriser autant que possible la collecte et le transit des eaux pluviales sur la parcelle par des dispositifs végétalisés de type noues et fossés. En effet, ces aménagements contribuent à l'interception des pollutions chroniques, la réalimentation en eau des sols, le ralentissement des écoulements, la biodiversité, et à la réduction des effets d'ilots de chaleurs.

Pour chacun des lots des **points de rejets** sont définis sur le Plan de réseaux et revêtements.

Afin de préserver la ressource en eau, des dispositifs de stockage et de réutilisation des eaux de pluies pour les sanitaires ou l'arrosage des espaces verts sont recommandés.

4.3 - OPTIMISATION DE L'ÉNERGIE

Afin de réduire les besoins en énergie des bâtiments, sans avoir recours à des appareillages couteux et sophistiqués, des pistes de réflexion sont proposées.

Électricité

- Maximiser les apports thermiques passifs par une bonne orientation du bâtiment
- Organiser les espaces intérieurs pour qu'ils bénéficient de la lumière naturelle le plus longtemps possible sur une journée et à l'année

Chauffage

- Préférer la compacité des volumes qui réduit la consommation et évite les déperditions.
- Limiter les ponts thermiques avec une isolation thermique extérieure (I.T.E)
- Choix de menuiseries alu ou bois avec Vitrage à isolation renforcées et vitrages clairs, coffres et volets roulants bien isolés

Climatisation /rafraichissement

- Prévoir des débords de toits ou des brise-soleils sur les façades sud, ou des plantations d'arbustes caducs qui laissent passer les rayons du soleil en hiver
- Limiter les baies vitrées à l'ouest, trop chaud l'été et apportant un inconfort visuel en hiver quand les rayons du soleil sont très bas.

4.4 - LES ENERGIES RENOUVELABLES

- **La géothermie** permet, à consommation énergétique réduite, de procurer la chaleur en hiver et le rafraîchissement l'été.
- **L'énergie solaire** produit de l'électricité et peut rendre désormais le bâtiment autonome (loi de février 2017)
- **Le bois énergie**

4 - ENVIRONNEMENT ET ENERGIE

4.5 - LES DECHETS

Les conteneurs de chaque entreprise doivent être stockés sur l'espace privé.

Un local adapté (intégré ou non à la construction) ou un espace ceinturé d'une haie ou d'un grillage végétalisé devra être en capacité de recevoir tous les bacs en attendant la collecte. Le stockage des déchets doit être au maximum invisible depuis l'espace public.

L'entreprise doit faire la demande de conteneurs auprès du Service Gestion des Déchets.

Des aires de présentation des bacs sont repérées sur l'espace public par un marquage au sol 5x2,50.

Les bacs doivent être présenté la veille au soir des jours de collecte, le long de l'axe principal de circulation des camions, à savoir le long de la nouvelle placette. Les conteneurs doivent être remisés le plus tôt possible après la collecte sur le domaine privé pour éviter tout problème de salubrité publique.

Une aire de compostage de déchets végétaux est à prévoir sur chaque lot, sur sol perméable.

4.6 - CYCLE DE VIE DU BÂTIMENT : CONCEPTION, RÉALISATION, MAINTENANCE, FIN DE VIE & RECYCLAGE

Les matériaux et la mise en œuvre d'un bâtiment sont soumis à la réglementation thermique en vigueur « à la date du dépôt de la demande de permis de construire » .

L'Analyse du Cycle de Vie (ACV) est une méthode d'évaluation environnementale multi étape et multicritère permettant de quantifier les impacts d'un produit, d'un service, d'un procédé ou d'un ouvrage sur l'ensemble de son cycle de vie : de l'extraction des matières premières à son traitement en fin de vie.

Normalisée et reconnue (normes internationales ISO 14040 et ISO 14044), c'est la méthode la plus aboutie en termes d'évaluation globale et multicritère.

Sont analysés tous les composants, depuis leur fabrication ou leur extraction leur mise en œuvre, jusqu'au démontage du bâtiment et le recyclage des matériaux.

Afin l'améliorer l'Analyse du Cycle de Vie, l'utilisation de matériaux biosourcés, nécessitant peu de transports, facilement recyclables et demandant une faible maintenance est devenue primordiale.

Cette démarche est à rapprocher d'une conception architecturale évoquée plus haut, tirant profit du contexte .

4.7 - CHANTIER PROPRE

Toute entreprise intervenant sur les chantiers de construction devra présenter « une charte de chantier à faible nuisance ».

Cette charte porte sur les points suivants :

- Réduction des nuisances et pollutions**
- Réduction des nuisances acoustiques vis-à-vis des riverains
 - Réduction des pollutions par le sol avec dispositifs de filtrages des ruissellements
 - Réduction des pollutions de l'air pouvant nécessiter l'arrosage des poussières et particules en suspension dans l'air
 - Réduction des nuisances liées aux transports générant des salissures des espaces publics

- Ressources en eau et énergie**
- Sensibilisation aux économies d'énergie
 - Sensibilisation à la ressource en eau

- Gestion des déchets**
- Définition des différents types de déchets
 - Tri, évacuation et traçabilité des déchets.

- Protection Faune et flore**
- Respect des périodes de nidification pouvant modifier le planning de chantier (surtout à la date de démarrage)

- Respect des aménagements déjà réalisés**
- Les haies plantées dans le cadre du projet doivent être obligatoirement protégées pendant toute la durée de la construction des bâtiments.
 - Les voiries et bordures doivent être protégées des passages d'engins.
 - Une caution pourra être demandée en début de chantier ou des pénalités appliquées pour tout manquement aux prescriptions.

Limites d'intervention

PRESTATIONS	AMENAGEUR	ACQUEREUR
VOIRIES DE L'ESPACE PUBLIC	X	
ECLAIRAGE PUBLIC	X	
ECLAIRAGE SUR PARCELLES		X
RESEAUX ET COFFRETS DE BRANCHEMENT	X	
HABILLAGE DES COFFRETS DE BRANCHEMENT		X
LIAISONS B		X
CLOTURES PORTAIL PORTILLONS		X
HAIES DEVANT CLOTURES COTE RUE DES FRENES	X	
RECUEIL DES EAUX PLUVIALES ET OUVRAGE DE RETENTION	X Extérieur Lot	X Intérieur Lot
GESTION DES NOUES ET DE L'OUVRAGE	X	
AUTRES PLANTATIONS EN DEHORS des LOTS	X	
ACCES AU LOTS	X	

ANNEXES

ANNEXES 1

PALETTE VEGETALE LISTE (NON EXHAUSTIVE)

STRATE ARBOREE : ARBRES À MOYEN DÉVELOPPEMENT



Aulne



Charme commun



Erable champêtre



Frene à fleurs



Merisier



Poirier à fleurs

STRATES ARBUSTIVES : HAIES LIBRES EN MÉLANGE



Aubépine



Cornouiller sanguin



Filaire à feuilles étroites



Osmanthe



Troene commun



Genet des teinturiers

STRATE HERBACÉE OU ARBUSTES BAS ET COUVRE-SOL



Fusain Emerald Gaiety



Thym luisant



Graminée canche cespiteuse



Nepeta



Romarin rampant



Rosier paysage

ANNEXES 2

ESPÈCES VÉGÉTALES PROSCRITES

- Espèces envahissantes
 - Tous les bambous sauf dispositifs anti rhizomes en PEHD épaisseur 1 mm et profondeur minimale 70cm avec 1080gr/m²
- Espèces invasives
 - Tous les mimosas
 - Erable à feuilles de frênes Acer negundo
 - Tous les Ailanthés
 - Ambroisie (toutes variétés)
 - Buddleia (toutes variétés)
 - Seneçon en arbre Baccharis halimifolia
 - Armoise de chine
 - Herbe de la pampa Cortaderia selloana
 - Elodée du canada et toutes variétés
 - Balsamines Impatiens glandulifera et parviflora
 - Jussie Ludwigia grandiflora et variétés
 - Polygonum japonicum Renouée du Japon
 - Rhododendron pontique
 - Solidage du Canada
 - Robinier Robinia pseudoacacia
 - Senecio sud africain S. inaequidens
- Végétaux persistants proscrits pour les haies
 - Chamaecyparis (faux cyprès)
 - Thuya
 - Cupressocyparis (cyprès de Leyland)
 - Juniperus (genévrier)
 - Prunus laurocerasus (Laurier palme)

EXEMPLES D'ESPÈCES VÉGÉTALES PROSCRITES



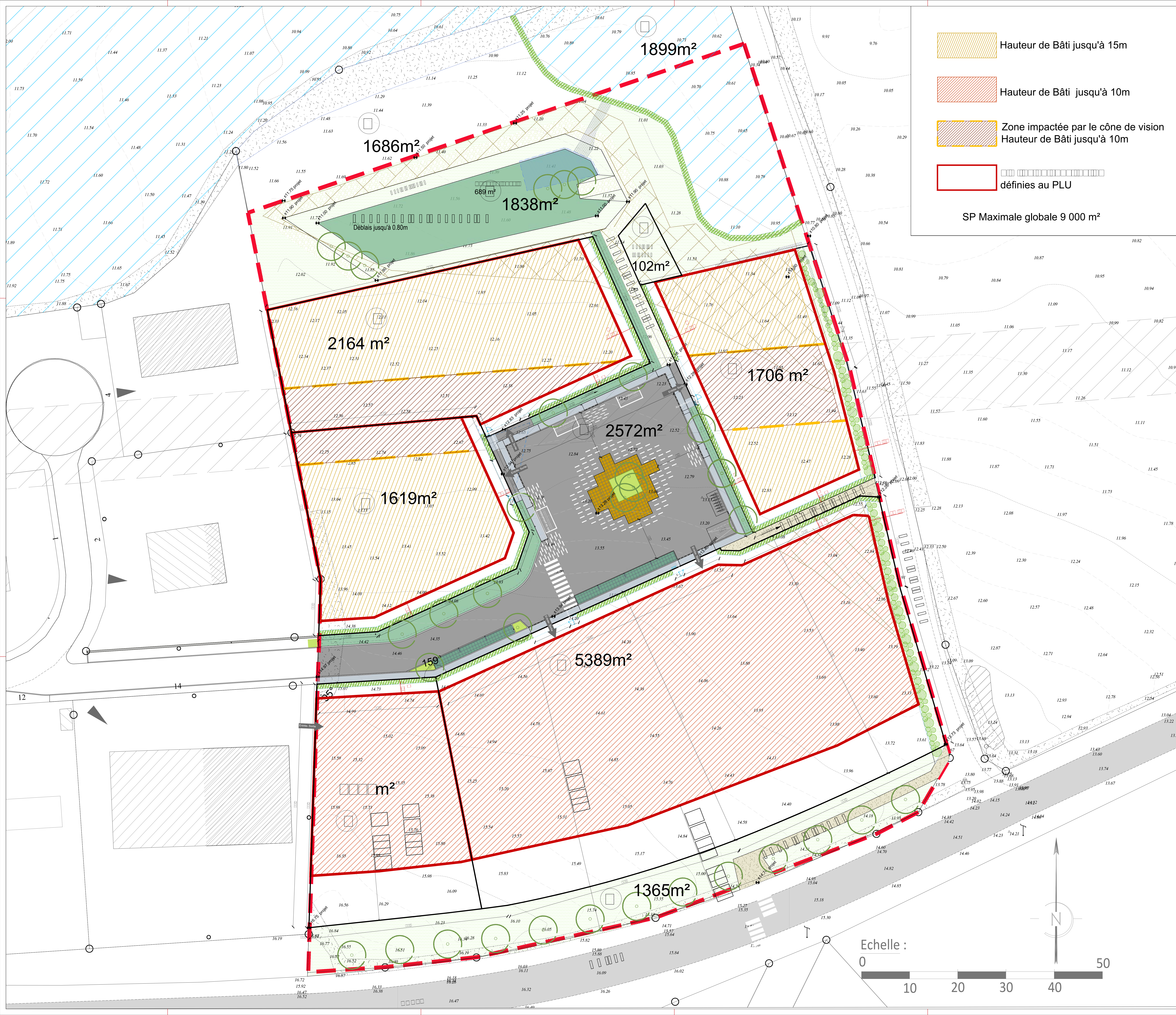
Mimosa



Armoise de Chine



Thuya



Hauteur de Bâti jusqu'à 15m

Hauteur de Bâti jusqu'à 10m

Zone impactée par le cône de vision
Hauteur de Bâti jusqu'à 10m

définies au PLU

SP Maximale globale 9 000 m²

11.96

12.24

11.28 projet

Zones remblayées jusqu'à 0.70m

haie bocagère à planter par l'aménageur

allée engazonnée en mélange terre pierre

noüe végétalisée

à planter par l'aménageur

allée piétons et vélos //sable stabilisé

voirie //enrobé

stationnements //pavés drainants

trottoirs //béton désactivé

PORNIC agglo
PAYS DE RETZ

PORNIC AGGLO
2 Rue Ange Guepin Z.A.C. de la Chaussée

Extension de la Zone d'Activité - rue des Frênes

TETRARC
Urbanisme, Architecture, Paysage, Environnement

Architectes, Urbanistes et Paysagistes
BE VRD
BE Environnement

Tetrarc
OCE

COMMUNE DE SAINTE-PAZANNE

Département de la Loire-Atlantique

Plan Local d'Urbanisme

5. Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération
en date du 08 juillet 2025

Procédure	Date d'arrêt	Date d'approbation
Elaboration du P.L.U		23 janvier 2007
Révision n°1 du P.L.U	18 juin 2019	28 janvier 2020
Modification simplifiée n°1 du P.L.U	-	05 juillet 2022
Modification simplifiée n°2 du P.L.U	-	08 juillet 2025



TITRE II. LES REGLES GENERALES

APPLICABLES SUR LA COMMUNE

CHAPITRE 1. LIMITATION DE CERTAINS USAGES DES SOLS ET DE CONSTRUCTIONS DANS LES SECTEURS EXPOSES A DES RISQUES, NUISANCES, POLLUTIONS

1.1 Le risque d'inondation

a) La prise en compte des zones inondables selon l'atlas des zones inondables du bassin versant du lac de Grand-Lieu

Certaines parties du territoire sont exposées au risque d'inondation identifié par l'atlas des zones inondable du bassin versant du lac de Grand-Lieu concernant le Tenu, notifié le 23 janvier 2009. Les secteurs exposés aux risques d'inondation sont identifiés sur le règlement graphique du PLU conformément à sa légende (cf. trame spécifique).

En zones inondables, les possibilités de constructions susceptibles d'être admises selon les dispositions suivantes (cf. b) et selon le règlement des zones concernées (cf. Titre III), sont admises sous les conditions suivantes :

- la réalisation d'un sous-sol est interdite,
- les habitations doivent avoir leur premier plancher habitable au-dessus de la cote de référence de l'aléa inondation s'il est connu ou, par défaut, prévoir un niveau refuge (étage, demi-étage),
- les constructions ou activités pouvant être admises dans le secteur ont l'obligation de prévoir des mesures adaptées pour éviter tout danger et tout risque de nuisances pour l'environnement naturel et humain en cas d'inondation,
- les clôtures doivent être ajourées pour permettre le libre écoulement des eaux en cas de crue.

Tout projet pourra être refusé s'il n'assure pas la sécurité des personnes et s'il ne peut écarter tout risque de dégradation de l'environnement en cas d'inondation.

b) Les dispositions issues du Plan de Gestion du Risque d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne

Les secteurs concernés par les risques d'inondation sont également soumis aux dispositions du Plan de gestion du risque d'inondation du bassin Loire-Bretagne (2016-2021), dont les principales s'imposant au plan local d'urbanisme sont rappelées ci-après :

Disposition 1 : Préservation des zones inondables non urbanisées

Le P.L.U. dont le projet est arrêté après le 31 décembre 2016 prend dans son champ de compétence les dispositions permettant de préserver les zones inondables en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle.

Par exception au 1er alinéa, dans ces zones, seuls peuvent être éventuellement admis, sous réserve de préserver la sécurité des personnes :

- les constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;
- les réparations ou reconstructions de biens sinistrés (sauf les reconstructions à l'identique suite à une inondation torrentielle ou à une submersion marine), démolitions-reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée : en particulier, la construction destinée à l'habitation doit bénéficier d'un niveau habitable situé au-dessus de la côte de référence de l'aléa inondation ou par défaut, prévoir un niveau refuge (étage, demi-étage) ;
- les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères (à condition qu'elles n'aient pas pour effet de créer des logements),
- les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses...) ;

- les activités nautiques nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau, dès lors qu'elles sont admises par le règlement de la zone ;
- les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.
- Dans les secteurs exposés à des risques très forts, notamment là où l'alerte et l'évacuation des personnes ne peuvent être assurées aisément, ces éventuelles dérogations doivent être examinées avec la plus grande rigueur.

Disposition 2 : Préservation de zones d'expansion des crues

Hormis pour la protection de zones déjà fortement urbanisées, la réduction de vulnérabilité d'installations ou équipements existants, ou la réalisation de nouveaux équipements, installations, infrastructures qui ne pourraient être implantés ailleurs, le P.L.U., interdit la réalisation de nouvelle digue* ou de nouveaux remblais dans les zones inondables, qui diminueraient les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue sans en compenser les effets.

** digue : ouvrage réalisé avec pour objectif de préserver des inondations les terrains plus bas que leur crête, situés à leur arrière.*

En raison de leur lien avec des opérations pouvant être admises en zone inondable au vu des autres dispositions du PGRI, les mouvements de terre suivants ne sont pas visés par cette disposition :

- les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions ;
- les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel ;
- les régallages sans apports extérieurs ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre, sans apports extérieurs à la partie située dans la zone inondable et dans la limite de 400 m³ ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre de faible hauteur, afin d'assurer une réduction de la vulnérabilité individuelle des constructions, installations, aménagements existants, directement liés à la gestion, l'entretien, l'exploitation des terrains inondables ou permettant les usages nécessitant la proximité des cours d'eau ou la mer ;
- en dehors d'une même unité foncière, les mouvements de terre, y compris avec des apports extérieurs, s'ils sont effectués dans le cadre d'une opération de restructuration urbaine liée à la réduction de la vulnérabilité du territoire, ou s'ils sont liés à la construction d'une infrastructure d'intérêt général admise au titre de la disposition 1.

Disposition 3 : Non aggravation du risque par la réalisation de nouvelles digues (SDAGE 2016-2021)

De nouvelles digues* ne peuvent être mises en place que dans la mesure où elles n'engendrent pas une augmentation de la vulnérabilité de la zone protégée et n'induisent pas des impacts significatifs négatifs dans le bassin versant, aussi bien en amont qu'en aval de l'aménagement.

Disposition 4 : Zones potentiellement dangereuses

À défaut d'analyse locale spécifique justifiant la sécurité des personnes, une zone submergée par une hauteur de plus de 1 mètre d'eau est considérée comme potentiellement dangereuse. Ce seuil est, au moins dans les zones de grand écoulement, abaissé à 50 cm.

Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées en dehors des zones urbanisées, les interdictions prévues à la disposition 1 s'appliquent. Les dérogations prévues au deuxième alinéa de la disposition 1, si elles peuvent être envisagées, selon les mêmes conditions, doivent l'être avec une attention plus forte portée à la sécurité des personnes.

Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées dans les secteurs déjà urbanisés, le P.L.U. interdit l'accueil de nouvelles constructions, installations ou nouveaux équipements. Les dérogations prévues au deuxième alinéa de la disposition 1, si elles peuvent être envisagées, selon les mêmes conditions, doivent l'être avec une attention plus forte portée à la sécurité des personnes. Les opérations de réhabilitation, rénovation, renouvellement urbain y restent envisageables sous réserve de conduire à une notable réduction de la vulnérabilité au risque d'inondation, d'intégrer la mise en sécurité de la population et d'être compatible avec les capacités d'évacuation qui devront être appréciées au préalable.

Ces dispositions s'imposent au présent P.L.U., mais entre règles du P.L.U. et dispositions issues du PGRI, ce sont les règles les plus contraignantes qui s'imposent.

1.2 La réglementation parasismique (cf. annexe 6 du présent PLU)

La commune de Sainte-Pazanne est intégrée à la zone de sismicité de niveau 3, à savoir zone d'aléa modéré. Le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français modifient les règles parasismiques depuis le 1er mai 2011.

L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe la classification et les règles de construction parasismique.

Pour tout permis de construire déposé avant le 31 octobre 2012, les règles parasismiques PS92 restent applicables pour les bâtiments de catégorie d'importance II, III et IV ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire, d'une déclaration préalable ou d'une autorisation de début de travaux.

Cependant les valeurs d'accélération à prendre en compte sont modifiées.

Une information relative au risque séisme est disponible sur le site internet www.planseisme.fr.

1.3. Risque lié au phénomène de retrait – gonflement des argiles (cf. annexe 6 du présent PLU)

Certaines parties du territoire classées en zone naturelle sont concernées par un risque de "retrait – gonflement des argiles" d'aléa faible.

Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures...).

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter l'annexe n° 6 du PLU ou le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - (www.argiles.fr) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

1.4 Les sols pollués

La liste de sites ayant accueilli des activités susceptibles de générer une pollution des sols est consultable sur le site Internet : <http://basias.brgm.fr/>.

1.5 Les zones de nuisances sonores le long des infrastructures routières

A l'intérieur de la bande de nuisances sonores repérée au plan des infrastructures de transports terrestres (pièce 6 du PLU), les constructeurs doivent prévoir une isolation acoustique de leurs façades correspondant aux dispositions de l'arrêté du 6 Octobre 1978, modifié par l'arrêté ministériel du 23 Février 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits extérieurs des infrastructures routières.

CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 CONDITIONS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES

Règles générales

En dehors de l'agglomération, les nouvelles constructions, sauf exceptions présentées ci-après, devront respecter les marges de recul minimales suivantes :

- Route départementale 758 : 35 mètres minimum de l'axe de la voie
- Autres routes départementales : 25 mètres minimum par rapport à l'axe des voies départementales concernées.

Dispositions particulières

Les règles générales du 2.1 ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer pour :

- les changements de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'urbanisme, à condition que l'accès présente les distances minimales de visibilité requises si le bâti est desservi par une route départementale ;
- pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul ; les extensions mesurées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité). Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée. Elle est préconisée par le guide du SETRA intitulé « *Recommandations techniques pour la conception générale et la géométrie de la route – Aménagement des routes principales* » ;
- les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes respectant un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité) ;
- l'implantation des éoliennes respectant 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* » ;
- certains aménagements de type bassins de rétention des eaux pluviales, aires de stationnement végétalisées réservées aux véhicules légers etc. sous réserve de respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée et de proposer une intégration paysagère qualitative ;
- les excavations et les exhaussements en bordure des routes départementales qui respectent les conditions des dispositions des articles 34 et 35 du Règlement de Voirie Départementale.

Clôtures en bordure de route départementale

Conformément à l'article 31 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 limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1 Règles générales relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions

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.

Sous réserve de règles particulières précisées par zones (cf. article 5 des chapitres 1 à 6 du TITRE III), les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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.

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

- la simplicité et les proportions de leur volume,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale.

L'implantation des constructions doit éviter tout affouillement ou exhaussement par rapport au terrain naturel qui ne serait pas nécessaire au projet de construction, sauf si des dispositions réglementaires ou des nécessités techniques l'imposent.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée qu'ils soient réalisés en façade ou en toiture.

D'autres dispositions pourront être acceptées pour des équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

2.2.2 Eléments de patrimoine bâti et urbain et de "petit patrimoine" identifiés en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

a) Dispositions générales

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement.

Ces éléments du patrimoine ainsi identifiés au regard de leur qualité architecturale, urbaine et paysagère doivent être conservés et faire l'objet d'un entretien ou d'une restauration, sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'urbanisme.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sur les documents graphiques réglementaires ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles* et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction (respect des matériaux de toiture, des murs en pierres et notamment en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état,...).

** éléments d'architecture originelle à prendre en compte : les matériaux, les enduits traditionnels, les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, ...), les modénatures (génoises, corniches, entablements, bandeaux, ...), les soubassements, les souches de cheminée,...*

Pour la préservation de ces éléments de patrimoine, seront aussi 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, parcs, ...),
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,
- la composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues.

b) Dispositions particulières***Conservation et modifications légères des caractéristiques architecturales originelles de la construction (en cas de rénovation, de réhabilitation)***

- L'aspect architectural d'origine devra être conservé notamment au travers du choix des couleurs et des matériaux.
- Les enduits s'harmoniseront aux couleurs des matériaux locaux traditionnels : pierre, briques, enduit de type rustique de la teinte des enduits traditionnels à chaux et sable (taloché, lissé et éventuellement gratté).
- Les formes et aspects des toitures d'origine de la construction doivent être respectées et restaurées ;
- Les panneaux solaires peuvent toutefois être admis en toitures, à condition d'être bien intégrés à la toiture et implantés de manière harmonieuse dans la composition de la toiture ;
- Les matériaux d'origine de façade de ces constructions d'intérêt architectural ou patrimonial doivent être conservés ou restaurés. ;
- Les percements existants doivent être conservés ou peuvent être légèrement modifiés à condition de respecter l'harmonie et la composition de la façade de construction concernée, en particulier pour les façades visibles depuis l'espace public. De nouveaux percements peuvent éventuellement être admis sur ces façades, à condition qu'ils n'altèrent pas la lisibilité de la typologie de la construction ni les éléments de composition ;
- Les percements auront des proportions plus hautes que larges, à l'exception des vitrines commerciales.
- Les percements de châssis ouvrants devront être dans l'alignement des ouvertures des façades.
- Sur les façades visibles depuis l'espace public, les volets battants doivent présenter un aspect similaire [à ceux existants sur la construction principale](#) et être traitées dans le respect de l'architecture de la construction ;
- Lorsqu'ils sont toujours de qualité, les éléments de détails architecturaux des façades, caractéristiques du patrimoine, doivent être conservés et entretenus et ne doivent pas être dégradés ou simplifiés lors de restauration, en particulier, la corniche, les encadrements de baies, clés, linteaux de portes, etc... ;
- Les descentes d'eau pluviale doivent être en matériau de qualité (zinc, cuivre, aluminium de teinte similaire au zinc).

Restriction à l'utilisation de nouveaux dispositifs modifiant l'aspect originel de la façade

- Sur ces façades, sont interdits les coffres de volets roulants en saillie sur la façade ;
- Le recours à des matériaux renouvelables, ou à des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ne sont pas admis sur des bâtiments d'intérêt patrimonial dès lors que cela remet en cause l'aspect architectural et patrimonial du bâtiment.
- L'implantation d'éoliennes sur ces bâtiments ou dans leur environnement immédiat est interdite.

Traitement d'une extension d'un bâtiment présentant un intérêt patrimonial inventorié (à l'exclusion des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial remarquable situés en secteurs Ar et Nr, tels qu'ils sont identifiés sur le règlement graphique pour lesquels l'extension n'est pas admise)

- Les extensions des constructions et ensembles bâtis identifiés, lorsqu'elles sont admises par le règlement des zones, ne doivent pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent ;
- L'extension d'un bâtiment d'intérêt patrimonial ou architectural doit se composer dans le respect de l'architecture du bâtiment dont elle constitue le prolongement, notamment en termes de composition de façade, de volumes et de matériaux de façade : il peut s'agir d'une architecture mimétique (reprise de l'architecture traditionnelle de la construction faisant l'objet du projet d'extension).
- Les percements auront des proportions plus hautes que larges, à l'exception des vitrines commerciales.
- Les percements de châssis ouvrants devront être dans l'alignement des ouvertures des façades.
- Les enduits s'harmoniseront aux couleurs des matériaux locaux traditionnels : pierre, briques, enduit de type rustique de la teinte des enduits traditionnels à chaux et sable (taloché, lissé et éventuellement gratté).

CHAPITRE 3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 MODALITES D'APPLICATION DES OBLIGATIONS DE CONSERVATION D'ESPACES NON IMPERMEABILISES

Les modalités d'application de ces dispositions sont précisées au paragraphe 5.2.3 suivant, relatif à la gestion des eaux pluviales.

3.2 GESTION DU PATRIMOINE BOISE ET DES ELEMENTS DE PAYSAGE

3.2.1 Les espaces boisés classés

Certains espaces boisés sont classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme. Ces espaces boisés classés ainsi repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, arbres isolés, à conserver, à protéger.

Conformément à l'article L.113-2 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 le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III 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 prévu à l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme).

3.2.2 Boisements, éléments paysagers identifiés en application des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme

a) Préservation des éléments du paysage inventoriés sur le règlement graphique* ou sur des OAP *** cf. règlement graphique : plans des éléments d'intérêt paysager et patrimonial)**

Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et / ou sur les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf dans des cas particuliers énoncés au b) suivant.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement de ces éléments d'intérêt écologique et paysager 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.

Les constructions doivent être éloignées d'un minimum de 5 mètres des haies, des arbres et alignements d'arbres, des limites d'espaces boisés reportés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme. Cette distance est mesurée à partir du tronc des éléments inventoriés ou à partir de l'axe du linéaire de haies ou d'alignements d'arbres concernés ou à partir de la limite d'emprise des surfaces boisées inventoriées sur le règlement graphique.

b) Cas de suppression possible d'éléments paysagers inventoriés devant être accompagnée de mesures compensatoires

La nécessité d'abattage et de suppression de haies, d'arbres, d'alignement d'arbres ou de boisements inventoriés par le règlement graphique du PLU peut exceptionnellement être admise pour les raisons suivantes :

- Raisons sanitaires ou de sécurité
- Création et entretien d'accès (notamment agricoles)
- Aménagement d'une liaison piétonne et/ou cyclable
- Passage de réseaux, de canalisations,
- Mise en œuvre d'une opération présentant un caractère d'intérêt général (type projet éolien...), sous réserve de rester circonscrit et d'absence d'alternative à la suppression des éléments paysagers inventoriés.

La suppression de plantations existantes inventoriées et soumise à déclaration préalable, devra être compensée sur le terrain d'assiette ou à défaut sur le territoire communal, de la manière suivante :

Suppression d'éléments de paysage identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme	Dispositions compensatoires à respecter : plantations équivalentes à opérer dans un environnement proche du lieu concerné
Arbres intéressants ou remarquables : nombre de sujets devant être supprimés	Replantation d'un nombre équivalent de sujets (équivalent aussi en essences).
Linéaire de x mètre(s) de haies végétales devant être supprimé	Replantation d'un linéaire équivalent (en mètres linéaires) de haie composée d'essences locales *
Surface boisée en mètre(s) carré(s) devant être supprimée	Replantation d'une surface équivalente (en mètres carrés) de boisement d'essences locales * ou d'un linéaire équivalent (en nombre de sujets arborés supprimés) de haie(s) composée(s) d'essences locales *

* Essences locales : choix à opérer en prenant en compte les annexes 1 et 2 du présent règlement

Toutefois, ne sont pas soumis à déclaration préalable, les coupes et les élagages nécessaires à la sécurité et à la sûreté aux abords des ouvrages de transport d'énergie (électricité, gaz...) et de télécommunication qui présentent un intérêt collectif.

3.2.3 Les boisements identifiés à préserver au titre du Code forestier (cf. secteur Nf)

Des boisements faisant l'objet d'une exploitation sylvicole au titre du Code forestier (dans le cadre de plan simple de gestion agréé) sont identifiés sur le règlement graphique conformément à la légende. Ces espaces doivent conserver leur dominante forestière.

Les coupes et abattages d'arbres et la gestion du boisement sont assurés dans le cadre du plan simple de gestion relevant du Code forestier.

3.3 ZONES HUMIDES ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

3.3.1 Inventaire et délimitation de zones humides

Pour information et par nécessité de les protéger, les zones humides ont été inventoriées sur l'ensemble du territoire communal et identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Elles sont identifiées sur le plan graphique par une trame particulière.

Cet inventaire n'a toutefois pas la prétention d'être exhaustif, il est de la responsabilité de tout porteur de projet de respecter la législation sur l'eau et, en cas de doute sur l'existence ou non d'une zone humide, de mener les études préalables nécessaires.

Les zones humides figurant sur le règlement graphique (plan de zonage) ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections de zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009, permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

3.3.2 Occupations et usages des sols interdites dans les zones humides, à l'exception des zones humides dégradées ou partiellement dégradées

Dans les zones humides inventoriées et à moins de 5 mètres des zones humides repérées sur les 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.

dès lors que ces travaux, constructions ou installations emportent la destruction de plus de 1000 m² de zone humide.

3.3.3 Occupations et usages des sols exceptionnellement admis sous conditions

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les clôtures à condition de présenter une transparence hydraulique,
- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - o la sécurité des personnes ;
 - o l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau,
- l'aménagement de travaux d'équipement ou la réalisation d'opération d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, ainsi que les aménagements nécessaires à l'exploitation agricole (exemple : retenues d'eau à usage d'irrigation), et ceux liés à des nécessités de mise aux normes de bâtiments et d'installations agricoles,
 - o à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées,
- des équipements devant satisfaire un intérêt collectif (ex : passage de réseaux...) lorsqu'ils sont admis par le règlement des zones (cf. Titre III),
 - o sous réserve de respecter toute autre disposition réglementaire,
 - o sous réserve qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.
- les opérations ayant fait l'objet d'un dossier « loi sur l'eau » validé.

En application des articles L.214-1 à L.214-36 du Code de l'Environnement, les travaux réalisés en zone humide sont soumis à déclaration ou autorisation et sont contrôlés par le service de la Police de l'eau (déclaration à partir d'une surface de 0,1 ha / autorisation au-delà de 1 ha). A cette occasion, le service de la Police de l'eau fait application des dispositions relatives à la préservation des zones humides figurant dans le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 (Disposition 8A-3) et celles figurant dans le SAGE Estuaire de la Loire.

Les opérations susceptibles d'avoir un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables adoptant la démarche ERC (éviter, réduire, compenser), dans les conditions et selon les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que par les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire et SAGE Estuaire de la Loire).

Les clôtures réalisées dans ces espaces, notamment dans les secteurs concernés par les risques d'inondation, doivent être ajourées et présenter une transparence hydraulique, répondant aux deux critères suivants :

- ne pas constituer un obstacle au passage des eaux,
- ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux.

Les clôtures constituées de haies végétales d'essences locales ou les clôtures grillagées à large maille sont à privilégier.

CHAPITRE 4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS DANS LES ZONES U ET AU

4.1. MODALITES DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet (dans un périmètre de 300 mètres). Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect d'autres règles, etc.), certains projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après sous réserve de justifier :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions » (article L.151-33 du Code de l'urbanisme).

Les places de stationnement répondant aux besoins de l'opération projetée peuvent être mutualisées pour satisfaire différents usages.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, des places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée, par création de parking(s) commun(s) ou de niches de stationnement aménagées le long de la voie publique et ouvertes au public, à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'usagers potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement.

Dans le cas où la construction se situe à moins de 500 mètres de la gare, il convient de prendre en compte pour le calcul de la distance de 500 mètres, la distance du cheminement piéton existant entre l'accès principal à la construction et les bords du bâtiment de la gare.

4.2. MODALITES DE CALCUL DES BESOINS EN PLACES DE STATIONNEMENT

4.2.1 Besoins en stationnement des véhicules

- a) Pour les constructions à usage d'habitation (y compris pour les logements créés par changement de destination ou en cas d'extension d'habitation existante créant au moins un logement),**

1 - Dans un périmètre de 500 mètres autour de la gare, il est exigé :

- une place de stationnement par logement.
- 0,5 place de stationnement par logement locatif social,
- 0,5 place par logement pour des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées.

2 – En dehors du périmètre de 500 mètres défini autour de la gare, il est exigé :

- Pour les constructions de type « maisons individuelles » : 2 places de stationnement sur la parcelle, auxquelles s'ajoute 1 place pour 3 logements en parking commun dans les lotissements et groupe d'habitations.
- Pour les logements nouveaux construits en immeuble collectif :
 - . Studio, T1 et T2 : 1 place de stationnement par logement + 1 place pour 3 logements
 - . T 3 et plus : 2 places de stationnement par logement

- Pour les divisions de logements anciens : 1 place de stationnement par logement créé

Néanmoins, ce nombre de places ne peut excéder :

- 1 place de stationnement par logement locatif social,
- 1 place par logement pour des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées.

Conformément à l'article L151-31 du Code de l'urbanisme, cette obligation de réaliser des places de stationnement est réduite de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

b) En cas de changement de destination d'une construction à des fins de création de logement(s)

Dans ce cas, les règles définies dans le tableau ci-dessus s'appliquent en fonction du nombre de logement(s) créé(s).

c) En cas de changement d'affectation d'un garage en logement(s)

Il est précisé que le changement d'affectation de garage en logement ne peut être admis que si les places de stationnement équivalentes sont recrées.

d) Pour les extensions de construction principale d'habitation ne créant pas de logements

Dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il n'est pas exigé de nouvelle place de stationnement.

Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées est demandée.

e) 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 aux logements supplémentaires.

f) Autres types de construction ou de projets que ceux destinés à l'habitation

Le nombre de places de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

4.2.2 Stationnement des vélos

- Constructions à usage d'habitation :

Tout projet de bâtiment collectif de plus de 5 logements doit prévoir des places de stationnement pour les vélos, devant être adapté au dimensionnement du projet et à la destination de la construction.

Ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment.

- Autres types de construction ou de projets que ceux destinés à l'habitation

Le nombre d'aires de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

Ces stationnements ne doivent pas nécessairement être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés en raison de la nature des flux qu'ils peuvent engendrer.

CHAPITRE 5. CONDITIONS D'EQUIPEMENTS ET RESEAUX

5.1 DESSERTE PAR LA VOIRIE

5.1.1. Accès

1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
Elle peut également être refusée si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.
2. Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les caractéristiques des accès doivent aussi être adaptées dans le cas d'accès aux voies devant permettre le ramassage des ordures ménagères.
3. 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.

La largeur minimale des accès sur la voie publique et de la voie desservant le projet de construction(s) doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions. En tout état de cause, les accès à un projet de construction(s) destinée(s) à l'habitat devront présenter une largeur au moins égale à celle définie dans le tableau ci-après.

**Largeur minimale des accès desservant un projet de construction(s)
destinée(s) à l'habitat**

Projet de réalisation de logements	Largeur minimale de l'accès
1 logement projeté	3 mètres
2 à 4 logements projetés	4 mètres
5 logements et plus projetés	5 mètres

4. Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.
5. Toute création d'accès sur des voies départementales en dehors de l'agglomération ou d'espaces urbanisés est interdite, sauf si elle est nécessaire pour l'implantation de constructions et/ou d'équipements techniques de services d'intérêt collectif et pour en assurer l'accès.

5.1.2. Voies

1. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation doivent présenter des caractéristiques adaptées :
 - aux usages et au trafic qu'elles sont amenées à supporter,
 - aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de desserte de la défense contre l'incendie, de la protection civile et le cas échéant, du ramassage des ordures ménagères.

3. Les voies doivent respecter les largeurs minimales suivantes, (en fonction des usages et du trafic qu'elles sont amenées à supporter) :

a) Largeur minimale de voies assurant la desserte de logements ou d'opérations à dominante d'habitat

**Largeur minimale de voie à double sens de circulation
desservant le projet de construction(s) destinée(s) à l'habitat**

Projet de réalisation de logements	Largeur minimale de la chaussée de la voie* desservant le projet
1 logement projeté	Sans objet
2 à 4 logements projetés	4 mètres
5 logements et plus projetés	5 mètres

* voie à double sens de circulation

En cas de voie à sens unique :

La largeur minimale de la voie peut être limitée à 4 mètres, la chaussée ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Le linéaire de voie à sens unique ne doit pas excéder 200 mètres.

b) Largeur minimale de voies assurant la desserte de zones d'activités économiques

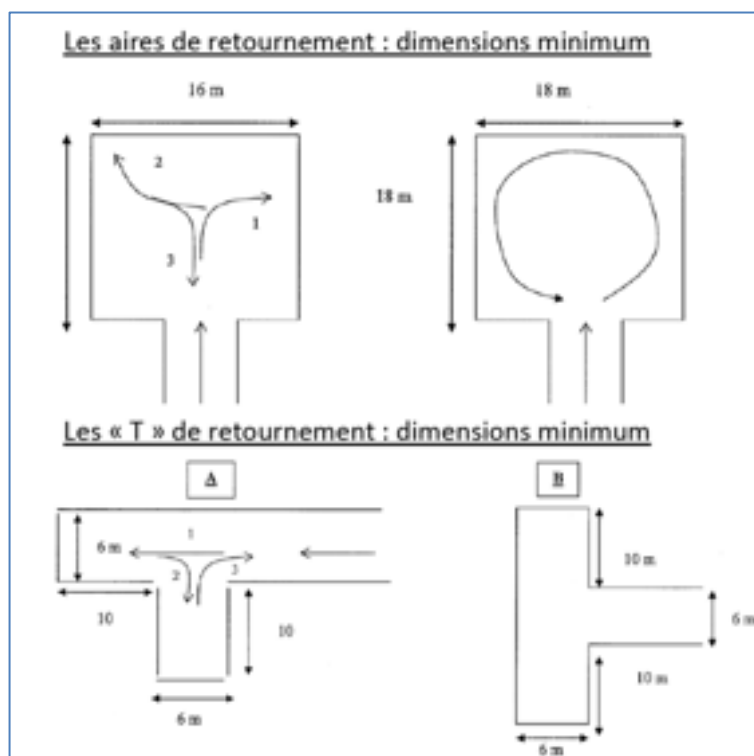
En secteur Ue et 1AUe, la chaussée doit présenter une largeur minimale 5,6 mètres.

4. En zone à dominante d'habitat,

- les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 m avec ramassage des ordures ménagères en porte à porte doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, le diamètre minimum de la placette devant être égale à 18 mètres.

- les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 m disposant d'une aire de présentation des bacs à l'entrée de la voie doivent être aménagées avec une aire de manœuvre permettant aux véhicules légers de faire aisément demi-tour.

cf. annexe n° 4 du présent règlement - *Préconisations d'aménagement pour la collecte des déchets.*



En zone destinée aux activités économiques, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, le diamètre minimum de la placette devant être égale à 18 mètres.

Pour le secteur Uaz, la longueur maximale des voies en impasse, sans palette de retournement sera de 50 mètres dès lors qu'un point de collecte des ordures ménagères sera prévu à l'entrée de l'impasse.

En cas d'O.A.P. : les conditions de desserte et d'accès doivent en outre être compatibles avec les O.A.P. s'il y a lieu, pour les secteurs concernés (cf. pièce n°3 du P.L.U.).

5.1.3 Cheminements piétonniers et cyclables

1. Toute opération d'aménagement permettant la réalisation d'au moins 5 logements doit intégrer une desserte adaptée aux déplacements piétonniers et/ou cyclables.
La desserte d'une zone d'activités doit également prévoir une desserte par cheminement "doux".
2. Les liaisons 'douces' (circuits piétonniers et/ou cyclables) existantes identifiées au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme sur les documents graphiques du règlement conformément à la légende, doivent être conservées.
3. Un cheminement peut être déplacé, sous réserve de ne pas en modifier l'usage.
4. Une voie nouvelle destinée à la circulation des piétons et des cycles doit présenter une largeur minimale de 3 mètres, sauf dans le cas d'une desserte d'opération par une voie "partagée" (zone de rencontre), pour laquelle la largeur est définie selon le nombre de logements à desservir conformément à l'article 5.1.2 précédent (cf. titre II - chapitre 5 ; article 5.1.2).
5. La largeur d'un espace destiné à la circulation des piétons doit *a minima* respecter les normes requises pour les personnes à mobilité réduite.

5.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

5.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'eau potable.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction d'eau potable par réseau public / puits privé), un dispositif de disconnexion totale doit être mis en place pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

En application du Code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

5.2.2 Assainissement : eaux usées

a. Lorsqu'elle est desservie par le réseau d'assainissement collectif,

Toute construction ou installation, dont la destination le requiert, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles et des eaux usées résiduaires 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-retraitement est nécessaire.

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées (cf. c. eaux de piscines).

b. En l'absence de desserte par le réseau d'assainissement collectif,

Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature des sols et du sous-sol, compatible avec les constructions envisagées et l'environnement et conforme à la réglementation en vigueur.

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à pouvoir se raccorder le cas échéant au réseau public d'assainissement ultérieurement dès que celui-ci est réalisé.

L'évacuation directe des eaux usées dans les cours d'eau, fossés ou le réseau d'eau pluviale est interdite.

c. Cas des eaux de piscines

L'évacuation des eaux de piscines doit se faire dans le réseau des eaux pluviales après au moins quatre à cinq jours sans traitement, ce délai pouvant le cas échéant être porté à quinze jours.

Les eaux de douches, les eaux de lavage de filtres, etc. correspondant à des eaux usées doivent être évacuées dans le réseau d'eaux usées.

5.2.3 Assainissement : eaux pluvialesa. Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau ou les dispositifs d'assainissement d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales de toitures récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention peuvent être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

b. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Les surfaces non imperméabilisées correspondent à toutes les surfaces aménagées ou non qui permettent l'infiltration des eaux dans le sol en place.

A contrario, un espace imperméabilisé est une surface sur laquelle les eaux de pluie ruissellent et ne s'infiltrant pas dans le sol. Il s'agit des surfaces bâties et des surfaces couvertes par des matériaux étanches, tels que les enrobés ou dallages.

Pour limiter les eaux de ruissellement, toute unité foncière doit conserver un minimum d'espaces verts ou de pleine terre dans les conditions précisées ci-après.

Coefficient minimal d'espaces verts ou de pleine terre à respecter

Prenant en compte le dimensionnement des réseaux d'eau pluviale et afin de limiter la surcharge du réseau collectif par un excès d'eaux de ruissellement généré par l'urbanisation et l'imperméabilisation des sols, un coefficient minimal d'espaces verts ou de pleine terre doit être conservé sur chaque unité foncière.

En cas d'incapacité devant être justifiée à respecter ce coefficient minimal, une dérogation pourra éventuellement être accordée selon les modalités précisées au paragraphe c). suivant.

Les coefficients minimaux d'espaces verts ou de pleine terre sont les suivants :

Coefficients minimaux d'espaces verts ou de pleine terre sur les différentes zones du PLU

Zones Ua, Ue et Uec : **10 %**

Zone Ub : **20 %**

Zone Uc : **30 %**

Zones 1AUa et 2AUa **20 %** du terrain d'assiette du projet, pouvant être ventilés librement par l'aménageur

Zones Ul, 1AUl, 2AUl, 1AUe, 1AUec, 2AUe, A (tous indices) et N (tous indices) : **non réglementé**

c. Dérogation en cas de non atteinte du coefficient minimal d'espaces verts ou de pleine terre

Il ne pourra être dérogé au respect du taux minimal d'espaces verts ou de pleine terre à conserver par unité foncière que dans les cas limités suivants :

- pour des projets de construction, sous réserve que les surfaces imperméabilisées à la date d'approbation du PLU soient circonscrites aux seules emprises des constructions et que la part d'espaces verts/de pleine terre existante sur l'unité foncière concernée soit déjà inférieure ou égale au coefficient requis dans le tableau ci-dessus,
- pour des projets d'intérêt collectif sous réserve de justifier d'une absence d'alternative au non-respect de la règle.

L'acceptation de cette dérogation est conditionnée par :

- la mise en œuvre d'une mesure compensatoire pour réguler ou infiltrer les eaux pluviales générées par l'excès* de surface de construction ne permettant pas de respecter le coefficient minimal d'espaces verts/de pleine terre,
- l'accord de la commune, dans le cadre de l'instruction du projet.

Idéalement, les eaux de ruissellement issues de la surface imperméabilisée excédentaire devront être infiltrées, par exemple par la mise en œuvre d'un puits d'infiltration individuel. En cas d'impossibilité de recourir à l'infiltration (sols défavorables et/ou nappe affleurante), un ouvrage de régulation devra être mis en œuvre.

Les volumes et débits de fuite à mettre en œuvre seront les suivants :

Débit de fuite = 0,5 l/s

Volume de stockage = 0,04 m³/m² nouvellement imperméabilisé

- Stockage minimal = 1 m³

5.2.4 Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les lotissements ou opérations groupées :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage des voiries nouvelles doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

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

5.2.5 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les opérations d'aménagement d'ensemble répondant à l'un des critères suivants, à savoir celles permettant :

- la réalisation d'au moins 5 logements (en secteurs Ua, Ub, Uc, 1AUa),
- l'accueil d'activités économiques (en secteurs 1AUe ou 1AUec),
- la création d'équipements d'intérêt collectif (en secteur Ul, AUl)

doivent prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

CHAPITRE 6. EMPLACEMENTS RESERVES

Les documents graphiques du PLU délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ainsi qu'aux espaces verts à créer ou à modifier en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les emplacements réservés sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés, figurant en annexe, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

- Toute construction y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.
- La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.
- Les emplacements réservés pour création ou extension de voies constituent une limite de référence pour la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

CHAPITRE 2. ACTIVITES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES ECONOMIQUES (ZONES Ue, Uec, 1AUe, 1AUec, 2AUe)

Traduction réglementaire du P.A.D.D.

En tant que traduction réglementaire des orientations du P.A.D.D. relatives aux activités économiques, les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux zones à dominante d'activités Ue et AUe (cf. règlement graphique), amenées à recevoir de nouvelles constructions :

- Les zones Ue et Uec sont constructibles,
- Les zones 1AUe et 1AUec, zones dites ouvertes à l'urbanisation, sont constructibles, dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble du secteur concerné.
- Les zones 2AUe, zones dite "fermée à l'urbanisation" ne sont qu'aménageables et constructibles à plus long terme. Ces zones ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Ces règles générales peuvent être assorties de règles spécifiques pour les zones suivantes :

- Zones Ue : zones d'activités existantes de Beausoleil (Nord) et des Berthaudières et sites d'activités de la rue du Vigneau et de la rue du Ballon,
- Zone Uec : zones d'activités à dominante commerciale existant (Beausoleil Nord),
- Zone 1AUe : zone en projet destinée à l'accueil d'activités économiques (extension de la zone de Beausoleil Nord),
- Zone 1AUec : zone destinée à des activités économiques à dominante commerciale (zone de Beausoleil Sud),
- Zones 2AUe : zones destinées à des activités économiques, fermées à l'urbanisation en l'état*.
- Secteurs concernés par des OAP - orientations d'aménagement et de programmation (pièce n° 3 du PLU). Les conditions d'aménagement et d'équipement des zones AU sont définies dans le présent règlement et par les orientations d'aménagement et de programmation (cf. O.A.P. - pièce n° 3 du PLU) avec lesquelles les futures opérations d'aménagement, travaux et constructions prévues sur ces secteurs devront être compatibles.

Ces O.A.P. pourront être précisées pour les zones 2AUe ou 2AUec lors de procédures de modification ou de révision du PLU, nécessaires pour les ouvrir à l'urbanisation.

- * Dans l'attente de leur ouverture à l'urbanisation, les zones 2AUe, destinées aux activités économiques ne font pas l'objet de dispositions réglementaires définissant leurs conditions d'aménagement. Ces dispositions seront précisées lors de procédure de modification ou de révision du PLU nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation tout ou partie des zones concernées.



SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES**ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES****1.1. Destinations des constructions dans les zones à dominante d'activités économiques****a. Règles générales**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		sous condition*
	Hébergement	X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerces de détail		sous condition*
	Restauration		sous condition*
	Commerces de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique		sous condition*
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		sous condition*
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		sous condition*
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle		sous condition*
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public		sous condition*
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		sous condition*
	Entrepôt		sous condition*
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition	X	

* cf. article 2 suivant : destinations soumises à des conditions particulières pour être autorisées.

Le changement de destination d'une construction existante est autorisé dès lors que la destination future correspond à l'une de celles autorisées ci-dessus.

b. Règles particulières par secteur

Sont en outre interdites :

b.1 En zones Ue et 1AUe (hors secteurs Uec et 1AUec).

- les constructions nouvelles destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sauf cas visés à l'article 2,

b.2 En zones Ue des Berthaudières, de la rue du Vigneau et de la rue du Ballon,

- les constructions destinées à la restauration,
- le changement de destination des bâtiments en commerces de détail,

b.3 En zones Uec et 1AUec,

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées aux entrepôts, sauf ceux directement liés et nécessaires aux activités admises dans la zone concernée,

b.4 Dans la zone 2AUe,

- toute nouvelle construction et installation en l'attente de l'ouverture :à l'urbanisation du secteur concerné, à l'exception des ouvrages et travaux d'intérêt général, visés au Titre 1, chapitre 5.

**1.2. Usages et affectations de sols interdites
dans les zones à dominante d'activités économiques**

Sont interdits :

- les dépôts de ferrailles, de déchets ou de matériaux divers, non liés aux activités autorisées,
- la création de dépôts de matériaux et de matériels à l'intérieur de la zone de recul définie à l'article 3.2.1 suivant, le long de la RD 758,
- la création de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de villages de vacances,
- le camping et le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception des cas visés à l'article 2.

Et en zones Uec, 1AUe et 1AUec :

- les dépôts de véhicules hors d'usage.

ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**2.1. Destinations de constructions soumises à des conditions particulières****a. Règles générales**

Sont admises sous condition :

- La création d'un logement de fonction ou de gardiennage, à condition :
 - o que ce logement soit strictement lié et nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance de construction(s) à usage d'activités édifiées dans le secteur et qu'il soit destiné aux personnes dont la présence permanente ou ponctuelle est indispensable et justifiée,
 - o que ce logement soit intégré au volume de la construction à usage d'activités,
 - o que la surface de plancher de ce logement n'excède pas 30 m².
- Les constructions et le changement de destination de bâtiments destinés au commerce de gros et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition que cet usage ne représente pas l'activité principale de la construction autorisée. Par exemple, l'aménagement de locaux dédiés à la vente liée à une activité de production artisanale ou industrielle sur la zone pourra être autorisé (showroom par exemple).
- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, à l'exception de ceux interdits (cf. article 1), à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone en termes de sécurité et de salubrité publique.

b. Règles particulières en fonction des secteurs

- Les constructions destinées à l'artisanat et/ou au commerce de détail dans les conditions suivantes :
 - o En zone Ue de Beausoleil Nord,
à condition qu'elles résultent d'un changement de destination d'un bâtiment et que leur surface de vente soit supérieure à 300 m² (sauf à considérer l'entité du bâti existant indivisible à la date d'approbation du présent P.L.U.) et inférieure à 1 000 m².
 - o En zone Uec et 1AUec,
à condition que la surface de vente de la construction ou de la cellule commerciale soit supérieure à 300 m²,
- Les constructions destinées à l'industrie à condition qu'elles soient admises uniquement en zones Ue et 1AUe.
- Les constructions destinées aux entrepôts, à condition :
 - o qu'elles soient admises uniquement en zones Ue et 1AUe,
 - o qu'elles soient admises en zones Uec et 1AUec sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux activités admises dans la zone concernée.

Dans les zones 1AUe et 1AUec, concernées par des O.A.P.

- les constructions nouvelles destinées aux activités sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour la zone 1AUe ou 1AUec concernée (cf. pièce n° 3 du PLU – O.A.P.).

2.2. Usages et affectations de sols soumises à des conditions particulières dans les zones Ue, 1AUe à vocation principale d'activités

- La rénovation et l'aménagement des constructions destinées à l'habitation et de leurs éventuelles annexes, tel qu'elles existent à la l'approbation de la révision du PLU (le 28/01/2020) et sans augmentation de leur emprise au sol ou de leur surface de plancher.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers (liés aux activités autorisées) à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles notamment paysagères et pour l'environnement,
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être directement liés et nécessaires à la réalisation d'une construction, d'installation ou au fonctionnement des activités autorisées dans la zone ou à la réalisation d'ouvrages et de travaux d'intérêt général répondant à une mission de service public (exemple : passage de réseaux, réalisation d'ouvrages notamment de gestion hydraulique et d'infrastructures d'intérêt général) ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non règlementée

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes),
- aux ouvrages techniques liés et nécessaires aux constructions admises dans la zone tels que silos, cuves, ponts roulants, etc., ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, tours de séchage... cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Zones	Toiture à pentes Hauteur mesurée à l'égout du toit	Toiture terrasse Hauteur mesurée au sommet de l'acrotère
Ue	• Dans toutes les zones, à moins de 10 m des limites des zones Ub à dominante d'habitat : 7 m • Dans la zone de Beausoleil Nord uniquement : ○ Pour les bâtiments implantés à moins de 60 m de la limite d'emprise de la RD 758 : 10 m ○ Au-delà de 60 m de la limite d'emprise de la RD 758 : 15 m ○ Des hauteurs moindres pourront être exigées pour préserver le point de vue sur le clocher de l'église depuis la RD 758 • Dans les autres zones : non réglementé	
Uec	15 m	

.../...

Zones	Toiture à pentes	Toiture terrasse
	Hauteur mesurée à l'égout du toit	Hauteur mesurée au sommet de l'acrotère
1AUe	• Bâtiments implantés à moins de 60 m de la limite d'emprise de la RD 758 : 10 m • Au-delà de 60 m de la limite d'emprise de la RD 758 : 15 m • Des hauteurs moindres pourront être exigées pour préserver le point de vue sur le clocher de l'église depuis la RD 758	
1AUec	• A moins de 10 m des limites des zones Ub à dominante d'habitat : 9 m • Bâtiments implantés à moins de 40 m de la limite d'emprise de la RD 758 : 7 m • Au-delà de 40 m de la limite d'emprise de la RD 758 : 15 m	

En zone 1AUe et 1AUec, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent préciser les hauteurs de constructions.

Pour les bâtiments à usage d'habitation existants, tous travaux de réfection ou la reconstruction à l'identique d'un bâtiment à usage d'habitation ne doivent pas augmenter la hauteur du bâtiment existant.

3.2 **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

3.2.1. Voies et emprises publiques

a. Règles générales

cf. TITRE II : Dispositions communes ; chapitre 2 ; **2.1. et 2.2.**

b. Règles applicables en agglomération

Le nu de façade des constructions et les installations doit respecter un recul de :

- 20 m minimum de la limite d'emprise de la RD 758 (en zone Ue de Beausoleil et en zones 1AUe et 1AUec),
- 3 m minimum de la limite des autres voies et cheminements « doux » en compatibilité, le cas échéant, avec les OAP des secteurs concernés (cf. pièce n°3 du PLU). L'implantation des bureaux est autorisée à l'alignement de ces voies et cheminements « doux », sans surplomb, à condition de s'intégrer de manière harmonieuse à son environnement ;
- 5 m minimum par rapport à la limite d'emprise des cours d'eau,
- 10 m minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie SNCF.

L'implantation des constructions et installations est autorisée à l'alignement des autres emprises publiques, sans surplomb, ou en recul de celles-ci.

Les reculs exigés par rapport aux voies ne s'appliquent pas au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, sous réserve que les extensions ne réduisent pas davantage la distance que respecte la construction existante par rapport à la voie concernée.

Les reculs définis ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas visés à l'article 3.2.3 suivant.

Le long des voies départementales, les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux doivent respecter un recul minimal de 7 m mesure à compter du bord de la chaussée des voies.

En zones 1AUe et 1AUec, l'implantation des constructions et installations doit en outre être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n° 3 du P.L.U.).

c. Cas particulier

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mat d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mat et pale compris).

3.2.2. Limites séparatives

a) Règles générales

En zone Ue, Uec, 1AUe et 1AUec, les constructions doivent être édifiées en tout point :

- soit en strict limite séparative avec réalisation d'un mur coupe-feu
- soit à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives,
- en respectant une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives communes avec des zones à dominante d'habitat (cf. reculs minimum de 10 mètres des zones Ub et 1AUa concernées).

sauf dans le cas visé au b) suivant.

En zones 1AUe et 1AUec, l'implantation des constructions et installations doit en outre être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n° 3 du P.L.U.).

b) Cas particulier

Peuvent être admises en limite de zones à dominante d'habitat (Ub, 1AUa), des annexes d'une hauteur inférieure à 3,20 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, mesurée au droit de la limite séparative, à condition que ces annexes ne présentent pas de risque de nuisances ou de dangers pour le voisinage et l'environnement, à travers leurs usages et destinations (cf. produits, matériels, process... susceptibles d'être abrités dans ces annexes).

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite séparative et l'axe du mat d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mat et pale compris).

3.2.3. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et au 3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives) peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières ;
- Pour les services publics exigeant la proximité des infrastructures routières ;
- Pour les réseaux d'intérêt public ;
- Pour les installations et les ouvrages ou équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...), qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2.
- lorsqu'il s'agit, dans un secteur d'activité commerciale et artisanale, d'enclos destinés à masquer les dépôts liés à l'activité autorisée dans le but d'améliorer l'impact sur l'environnement.
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension de cette construction peut s'inscrire dans son prolongement ou selon un retrait ou un recul supérieur à celui-ci (de telle manière qu'elle ne réduise pas davantage la marge de recul existante) ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de paysage ou de patrimoine identifié au règlement graphique, identifiés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;(cf. Titre II des Dispositions Générales, chapitre 2, 2°) ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment de la végétation existante et des constructions voisines.

Une cohérence architecturale devra être recherchée entre les bâtiments à travers les volumes, leur implantation, à travers la simplicité des matériaux de parement (béton, bardage métallique, verre), le choix des couleurs (couleurs mates, non réfléchissantes).

4.1.2. Toitures et façades

En toute zone Ue, Uec, 1AUe, 1AUec, sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts,
- le recours à des "moyens de fortune".
- les bardages brillants,
- les couleurs vives en façade.

Les couleurs vives en façade seront autorisées uniquement sur des petites surfaces, sur les menuiseries ainsi que sur les enseignes commerciales.

4.1.3 Autres aspects réglementaires applicables en zone 1AUe et 1AUec

Les coffrets en bordure des voies devront être intégrés dans un muret ou un espace végétal.

Les opérations d'aménagement et les constructions admises en zone 1AUe doivent être conclues en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies pour la zone 1AUe concernée (cf. pièce n° 3 du PLU). Elles doivent en ce sens prendre en compte les dispositions relatives aux aspects extérieurs de constructions précisées par ces orientations d'aménagement.

4.1.4. Clôtures

4.1.4.1 Dispositions générales

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements) identifiées sur les documents graphiques réglementaires au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Les opérations d'aménagement et les constructions admises en zones 1AUe et 1AUec doivent être en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies pour ces zones 1AUe (cf. pièce n° 3 du PLU). Elles doivent en ce sens prendre en compte les dispositions relatives aux clôtures précisées par ces orientations d'aménagement.

4.1.4.2 Types de clôtures admis

Dans le cas où les clôtures seront édifiées, elles respecteront les dispositions suivantes :

- A l'alignement de la voie ou sur la marge de recul définie à l'article 3.2.1, les clôtures doivent être constituées :
 - o soit par une bordurette avec un grillage esthétique dont la hauteur est limitée à 2 mètres, doublé ou non d'une haie vive.
 - o soit par une bordurette doublée d'un ensemble composé par un talus engazonné et planté de végétaux arbustifs implantés au minimum à 2 mètres en retrait de l'alignement.
 - o soit par un mur enduit d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou de lisses de bois, doublé ou non d'une haie vive.

Les haies implantées pourront être doublées à l'intérieur de la parcelle par un grillage esthétique, à fixer avec ou sans soubassement sur des poteaux en métal laqué dont la couleur sera en harmonie avec le bâtiment principal.

Dans le cadre du traitement de l'entrée principale, il est autorisé sur une largeur maximale de 12 mètres, l'emploi :

- o de murs pleins enduits et peints, dont la hauteur maximale ne pourra excéder 2 mètres,

Dans tous les cas, et afin de repérer et d'identifier les entreprises, l'entrée principale devra être « marquée » (exemple : deux piliers enduits et peints d'une hauteur maximale de 2 mètres....).

La mise en place de portail est autorisée (et ce compris sur les accès de services).

- En limites séparatives, les clôtures doivent être constituées par :
 - o soit par des murs pleins enduits et peints, dont la hauteur maximale ne pourra excéder 2 mètres,
 - o soit par un grillage esthétique avec ou sans soubassement fixé sur des poteaux en métal peint ou laqué (en forme de « T » ou « Rond »), d'une hauteur maximale de 2 mètres qui pourra être doublé d'une haie arbustive plantée au minimum à une distance de 1 mètre de la limite de propriété et dont la hauteur est limitée à 2 mètres, ou recouvert de végétaux grimpants.

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

Une hauteur et un matériau différents pourront être admis dès lors qu'ils sont justifiés par le respect d'autres réglementations et notamment au titre des installations pour la protection de l'environnement.

Remarque : Si la haie est implantée à 2 mètres minimum de la limite de propriété, sa hauteur peut excéder 2 mètres.

Les clôtures délimitant les aires de stockages seront obligatoirement végétalisées.

En zone 1AUec, les clôtures situées en limite Est et limite Sud de la zone (en limite des espaces naturels) devront être constituées de haies de type bocager doublées ou non de grilles ou grillages esthétiques.

4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Les aires de circulations recevant des véhicules légers, doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol (en dehors de zones sensibles à des risques de pollution accidentelle) : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

La surface des espaces non imperméabilisés à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 10% de la superficie totale de l'unité foncière du projet. Les toitures végétalisées et les façades végétalisées sont prises en compte dans le calcul de cette surface.

Les surfaces à usage de stationnement doivent être traitées à l'aide d'un revêtement limitant l'imperméabilisation des sols.

5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les plantations existantes de qualité devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et en type d'essences.

Les surfaces libres de toutes constructions, les espaces résiduels des aires de stationnement et les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent obligatoirement bénéficier d'un traitement paysager à dominante végétale.

En tout secteur, les aires de dépôts extérieures doivent être insérées dans leur environnement par un traitement paysager à base de plantations.

Les aires de stockage ne doivent pas nuire à l'image de l'ensemble des zones d'activités :

dans les marges de recul définies à l'article 3.2.1 le long de la RD 758, la réalisation de dépôts de matériels ou de matériaux y est donc interdite.

Pour les entreprises situées le long de la RD 758, Les opérations d'aménagement et les constructions admises en zones 1AUe doivent être en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies pour ces zones 1AUe (cf. pièce n° 3 du PLU). Elles doivent en ce sens prendre en compte les dispositions relatives aux plantations, haies, espaces verts à conserver ou à recréer, précisées par ces orientations d'aménagement.

5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les obligations sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 5).

ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 4).

Le nombre d'aires de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

Ces places de stationnement peuvent être satisfaites par des aires de stationnement mutualisées.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les obligations en matière de réseaux sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 5).



