



Mauves-sur-Loire

Plan Local d'Urbanisme

Modification

2. Notice explicative de la modification du 25 juin 2010

Pôle Aubinière

Approbation du 9 mars 2007
Modification du 25 juin 2010

SOMMAIRE

I-Rappel des procédures et motif général de la modification	_____ P 3
1 Le contenu de la modification	_____ P 3
2 La justification du recours à la procédure de modification	_____ p 3
II Présentation des changements apportés par la modification	_____ p 4
1 Une politique d'urbanisme favorable à la diversité commerciale	_____ p 4
1.1 Bilan de la période 2004-2007	_____ p 5
1.2 Objectifs poursuivis en matière d'urbanisme commercial	_____ p 6
1.3 Les nouvelles dispositions réglementaires intégrées dans le PLU de Mauves-sur-Loire	_____ p 7
2 Autres modifications	_____ p 9
2.1 Modifications des pièces écrites (pièce 5 du PLU)	_____ p 9
2.1.1 Règlement (pièce 5.1 du PLU)	_____ p 9
Annexes	_____ p 13
1 - Lexique	_____ p 15
2 - Modifications du règlement	_____ p.16
3 - Plan de situation	_____ p.32

MODIFICATION DU PLU DE NANTES METROPOLE COMMUNE DE MAUVES-SUR-LOIRE

Notice explicative

Mauves-sur-Loire, commune membre de Nantes Métropole, située à l'est de Nantes, compte une population municipale de 2 931 habitants en 2007 répartie sur un territoire de 1 475 hectares.

Depuis sa création, le 31 décembre 2000, la Communauté urbaine de Nantes exerce de plein droit la compétence en matière de plan local d'urbanisme.

Approuvé par le conseil communautaire du 9 mars 2007, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mauves-sur-Loire doit de nouveau évoluer pour prendre en compte notamment les dispositions communautaires en matière d'urbanisme commercial.

I - Rappel des procédures et motif général de la modification

1 – Le contenu de la modification

L'enjeu principal de la modification du PLU de Nantes métropole, commune de Mauves-sur-Loire, est lié à l'application du dispositif de régulation de l'appareil commercial exposée par Nantes Métropole par une délibération du Conseil communautaire en date du 12 décembre 2008 et à la traduction réglementaire de la Charte d'orientation commerciale signée le 15 juin 2009.

La présente modification du PLU de Mauves-sur-Loire comporte donc une évolution des définitions communes du règlement du PLU et une évolution des articles 1 et 2 des zones d'activités économiques UE et 1AUe.

Cette modification comporte en outre deux autres points :

- une application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme entrée en vigueur au 1^{er} octobre 2007 et qui nécessite une adaptation réglementaire du PLU,
- suite à une évolution du Code rural, une évolution des articles 1 et 2 de la zone agricole ainsi que de la zone naturelle « NH » permettant de mieux maîtriser les constructions autorisées.

2- La justification du recours à la procédure de modification

L'article L.123-13 du Code de l'urbanisme dispose « *La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :*

- a) *ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L.123.1 ;*

- b) *ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
- c) *ne comporte pas de graves risques de nuisance. »*

Les ajustements présentés ci-dessus, ne remettent pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU approuvé le 9 mars 2007.

La modification ne réduit ni les Espaces Boisés Classés existants, ni les espaces agricoles, ni les espaces naturels.

La modification ne réduit pas les protections édictées en raison de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

La modification ne génère pas de graves risques de nuisances.

La procédure de modification engagée est ainsi conforme aux dispositions de l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme.

II – Présentation des changements apportés par la modification

Les changements portent uniquement sur le règlement.

1 - Une politique d'urbanisme favorable à la diversité commerciale : justification des nouvelles dispositions réglementaires intégrées dans les PLU

Afin de prendre en compte le nouveau contexte issu de la Loi de Modernisation de l'Economie (LME), Nantes Métropole, par délibération du Conseil communautaire du 12 décembre 2008, a adopté un dispositif de régulation de l'offre commerciale qui se développe autour de la révision de la charte d'orientation commerciale –une nouvelle charte a été adoptée depuis en juin 2009- avec un objectif réaffirmé de limitation du développement des pôles commerciaux périphériques et de l'adaptation des PLU de l'ensemble des communes de l'agglomération nantaise.

La politique menée en matière d'urbanisme commercial vise à organiser les conditions favorables au développement du commerce à long terme dans une logique de développement durable : contribution à l'animation urbaine et à la qualité du cadre de vie, contribution à un aménagement économe de l'espace pour lutter contre l'étalement urbain, contribution aux orientations du Plan de déplacements Urbains (PDU) par une réduction de l'usage de la voiture, contribution au Plan Climat territorial avec un objectif de sobriété énergétique.

En outre, la politique d'urbanisme commercial s'inscrit dans le respect des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la métropole de Nantes-Saint-Nazaire. Celui-ci prévoit notamment de renforcer l'offre commerciale dans les centres-villes et les centres-bourgs, en renforçant le poids relatif de l'offre commerciale des centres par rapport à l'offre de périphérie d'agglomération et en restaurant, pour chacune des communes et pour les quartiers des villes centre, un commerce de proximité répondant aux besoins essentiels de la population.

Plus particulièrement dans l'agglomération nantaise, le SCOT souligne que pour les pôles périphériques existants, il est nécessaire d'encourager les opérations de restructuration, de mutation d'usage et d'adaptation qualitative de surfaces de vente dans le respect des objectifs de maîtrise du volume global de l'offre et de limiter les possibilités d'extension des zones périphériques aux seuls projets s'inscrivant dans une logique de diversification de l'offre commerciale et intéressant des secteurs d'activités en développement, complémentaires du centre-ville.

C'est dans cette logique que s'inscrit déjà le PADD du PLU de Mauves-sur-Loire.

Dans la présente modification, il est proposé d'intégrer de nouvelles règles permettant de stopper l'étalement géographique des pôles commerciaux de l'agglomération et d'en maîtriser le développement des surfaces commerciales. De telles dispositions sont mises en place dans l'ensemble des communes concernées par un grand pôle commercial.

1.1/ Bilan de la période 2004-2007

Le développement de l'agglomération nantaise a soutenu la croissance des surfaces de vente. Depuis une dizaine d'années (1997-2007), l'évolution moyenne annuelle des surfaces commerciales a même été plus rapide (+ 2,3%) comparativement aux revenus des ménages corrigés de l'inflation (+1,3%), au nombre de ménages (+1,2%) et au nombre d'habitants (+ 0,7%).

Nantes Métropole s'est dotée en 2003 d'un dispositif d'orientations de l'évolution des surfaces de vente à l'échelle de l'agglomération partagé par la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat et l'ensemble des maires de l'agglomération, avec pour objectifs d'organiser le développement de l'offre commerciale de périphérie et de renforcer les pôles commerciaux de proximité.

Ainsi, entre 2004 et 2007, le fonctionnement du dispositif partenarial a permis de contenir les autorisations de surfaces commerciales dans les limites et les critères fixés par la Charte, soit 10 450 m² autorisés en moyenne annuelle par les Commissions Départementales d'Équipement Commercial (CDEC).

Quatre grandes familles de pôles commerciaux constituent l'armature commerciale de l'agglomération nantaise :

- **l'hypercentre** avec 114 000 m² de surfaces de vente auxquelles s'ajoutent les 27 000 m² de la galerie Beaulieu forme le pôle centre, pour un total de 141 000 m² en 2008. L'attractivité régionale du pôle centre s'appuie sur une offre marchande diversifiée et différenciée, dans un contexte urbain associant un ensemble de fonctions complémentaires : résidentielles, économiques, patrimoniales, culturelles, touristiques, événementielles, etc.
- **11 pôles périphériques d'influence régionale ou d'agglomération** qui représentent à eux seuls un peu plus de la moitié du total des surfaces commerciales de l'agglomération. Ces pôles dont certains ont connu un développement important ces dernières années, associent autour d'un hypermarché et de sa galerie marchande une diversité de grandes surfaces spécialisées, organisées en ensemble commercial. Au-delà de leur fonction commerciale proprement dite, les plus grands d'entre eux comprennent une offre complète de services, hôtellerie et restauration, activités de loisirs.
- **11 pôles intermédiaires d'influence intercommunale ou interquartier.** Pour l'essentiel ces pôles sont organisés autour d'un hypermarché de taille moyenne (surface de vente supérieure à 2 500 m²), ou disposent d'une diversité d'offre notamment alimentaire qui élargit leur espace d'influence au-delà de la commune

ou du quartier dans lequel ils sont implantés. Au total, ces 11 pôles intermédiaires représentent 5% des surfaces de vente de l'agglomération en 2008.

- **71 pôles de proximité**, pôles centre de commune ou de quartier. Ils comprennent un nombre minimum de commerces de proximité associés ou non à une moyenne surface de type supermarché ou supérette. Ils répondent principalement aux achats quotidiens des populations résidentes et parfois d'une clientèle d'itinéraire. Ils assurent un maillage fin du territoire de Nantes Métropole et constituent des lieux de vie et d'animation favorisant le lien social.

Enfin, certains commerces présents sur le territoire de Nantes Métropole (plus de 4 000 points de vente) ne sont pas nécessairement organisés en pôles. Ces commerces « diffus » représentent une surface totale d'environ 130 000 m² en 2008.

1.2/ Objectifs poursuivis en matière d'urbanisme commercial

Dans un contexte de fort niveau d'équipement, **la politique menée en matière d'urbanisme commercial est construite sur la base des objectifs suivants :**

- a) Maîtriser l'évolution des surfaces commerciales** tenant compte à la fois de la croissance démographique, de l'évolution du pouvoir d'achat des ménages, du niveau d'équipement commercial et du potentiel marchand des zones de chalandise. L'objectif annuel de création de surfaces de vente est ainsi fixé à 11 000 m² pour la période 2009-2012 ;
- b) organiser les conditions favorables au développement du commerce à long terme dans une logique de développement durable** : articulation des différentes fonctions urbaines permettant de répondre aux attentes des habitants et en matière de commerce aux nouveaux comportements d'achat qui réclament des services plus proches des lieux de vie, économies de déplacements motorisés, réduction des consommations d'espace et des énergies non renouvelables, contribution à la qualité du cadre de vie par une meilleure intégration architecturale, paysagère et urbaine des commerces.

Cette politique d'urbanisme commercial répond notamment aux enjeux de mobilité et de maîtrise énergétique identifiés dans :

- **Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) 2000-2010** de l'agglomération nantaise : il s'est fixé pour objectif de concilier ville mobile et ville durable, en tendant à l'équilibre quantitatif entre déplacements en véhicules particuliers d'une part et modes alternatifs d'autre part ;

- **Le Plan Climat Territorial de Nantes Métropole adopté le 26 octobre 2006** : il répond à la nécessité de positionner l'agglomération dans un objectif de sobriété énergétique en visant la division par quatre des émissions de Co2 à horizon 2050. D'après une étude de l'INRETS et de l'ADEME, le commerce de proximité, grâce à une répartition modale différente des déplacements de la clientèle, génère 2,6 fois moins d'émissions de CO₂, par kilogramme d'achats, qu'un hypermarché de périphérie.

- c) mettre en œuvre des objectifs opérationnels différenciés selon les localisations et les typologies de commerces.**

Dans la continuité de la Charte d'orientation commerciale de 2003, ces objectifs opérationnels se déclinent comme suit :

- **conforter le rayonnement du pôle centre de l'agglomération,**

- **renforcer le maillage du territoire par les pôles de proximité,**

et sont précisés pour ce qui concerne les pôles périphériques et intermédiaires dans la nouvelle Charte d'orientation commerciale 2009-2012 :

- **contenir le nombre et la taille des pôles intermédiaires,**
- **encourager la modernisation des pôles périphériques à surfaces égales.**

Il est proposé de traduire réglementairement dans les PLU ces deux dernières orientations.

1.3/ Les nouvelles dispositions réglementaires intégrées dans le PLU de Mauves-sur-Loire

a) Rappel des orientations déjà inscrites dans le PLU de Mauves-sur-Loire

Le PLU de Mauves-sur-Loire en vigueur, approuvé le 09 mars 2007, traduisant la stratégie d'aménagement commercial inscrite dans la Charte d'orientations commerciale signée en 2003 et reprise dans les orientations communautaires pour les PLU présentées au Conseil communautaire du 14 octobre 2005, expose dans son PADD les objectifs poursuivis en matière de développement commercial :

Conforter le centre-bourg dans ses fonctions de centralité :

⇒ ... pérenniser et même développer le tissu commercial et l'animation du centre-bourg. Participant à l'animation sociale et favorisant l'attractivité du centre, la présence des commerces de proximité et services en centre-bourg sera renforcée.

Permettre l'accueil d'activités artisanales locales

⇒ La zone de la Verdière (...) fera l'objet d'une réflexion pour une éventuelle extension afin de répondre aux besoins locaux en matière d'activités artisanales.

Maintenir le dynamisme des commerces du centre-bourg.

⇒ Nécessaires au développement du lien social et à la qualité de vie au quotidien, les commerces traditionnels et services de proximité doivent être soutenus dans leur diversité. Ils participent à l'animation sociale et favorisent l'attractivité du centre.

⇒ Dans le cadre des opérations d'aménagement, les locaux commerciaux seront maintenus en rez-de-chaussée pour permettre l'implantation de nouveaux commerces et services de proximité. La place de l'église sera plus vaste. Près de ce noyau commercial, des places de stationnement seront adaptées.

Cela s'est traduit notamment par des dispositions réglementaires suivantes dans le PLU de Mauves-sur-Loire : pas de place de stationnement exigés en deçà de 300 m² de SHON pour favoriser l'implantation des commerces dans le centre-bourg, interdiction des changements de destination des locaux commerciaux en logement ou garage rue de la Mairie, place de l'Eglise et rue du Cellier, interdiction des commerces dans la zone UG.

b) Diagnostic et perspectives d'évolution de l'équipement commercial de la commune

Equipement commercial de la commune de Mauves-sur-Loire (source : observatoire du commerce CCI – Auran – Nantes métropole ; RGP 1999)

En termes d'emploi commercial, la commune de Mauves-sur-Loire, avec 8,8% des emplois (source : INSEE – RGP 1999), se situe sensiblement en dessous de la moyenne d'agglomération (14,1%).

Mauves-sur-Loire dispose d'un pôle commercial de proximité situé dans le centre bourg de Mauves-sur-Loire : il est animé par une petite trentaine de commerces qui sont implantés dans le centre ancien, autour de la place de l'église, rue de la Mairie et rue du Cellier. Fruit d'une volonté municipale, le tissu commercial de centre bourg a su préserver sa diversité au fil des ans et affiche aujourd'hui une belle santé économique et apporte une réelle plus-value à la vie quotidienne du cœur de la commune.

La Verdière est la seule zone d'activités économiques du territoire communal. Elle est située aux abords de la R.D 723 avec une superficie de cinq hectares. Cette zone a été entièrement commercialisée et ne dispose plus de réserve foncière pour l'accueil de nouvelles entreprises. Une zone 1AUe a été instituée lors de la révision générale du PLU pour permettre une extension future de ce pôle d'activités. Sa vocation artisanale, favorable à un tissu de PME-PMI (plasturgie, modelage, menuiserie, etc.) a été affirmée lors de la révision générale du PLU et constitue une orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

Evolution démographique de la commune de Mauves-sur-Loire (source INSEE)

	2007	1999	1990
Population communale	2 931	2 408	2 138

Ainsi, le taux de croissance de la population malviennaise est passé de + 1,4%/an sur la période 1990-1999 à + 2,7%/an sur la période 1999-2007.

Cette progression, bien que significative, de la population résidente de la commune, n'amène pas de besoins nouveaux en termes d'équipement commercial.

c) Les nouvelles dispositions réglementaires proposées

Dans le respect des objectifs du PADD, et compte tenu du diagnostic exposé ci-dessus, il est proposé d'intégrer dans le PLU de Mauves-sur-Loire de nouvelles règles permettant de :

- ne pas permettre la création d'un nouveau pôle commercial sur le territoire de la commune de Mauves-sur-Loire.

Conformément au nouvel article L 123-1-7° du Code de l'urbanisme introduit par la LME qui dispose que les PLU peuvent : « identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et les commerces de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif », de créer de nouveaux secteurs UEc.

A l'échelle de l'agglomération, il a été décidé de limiter les secteurs UEc aux zones commerciales existantes (grands pôles périphériques et pôles intermédiaires) reconnues dans la Charte d'orientation commerciale. Le développement commercial y est limité à 5% des emprises commerciales existantes. Ces secteurs peuvent également recevoir sans limitation des activités de loisirs, de restauration et de bureaux.

La commune de Mauves-sur-Loire n'a pas sur son territoire de pôles commerciaux périphériques d'influence d'agglomération ou régionale, ni de pôles intermédiaires identifiés au sein de la Charte d'orientation commerciale. En conséquence, il est proposé de ne pas créer de secteur UEc sur le territoire de la commune de Mauves-sur-Loire.

La règle des zones UE et 1AUe évolue, puisque désormais, y seront interdites les nouvelles activités de commerce de détail, à l'exception des débits de boisson et des restaurants. Seules y seront autorisées les activités de commerces de gros, services, bureaux et activités artisanales. Les activités commerciales existantes bénéficieront néanmoins d'une capacité d'extension limitée à 50 m² de SHON.

En outre, les définitions communes sont précisées par les termes « commerce de détail », « e-commerce » et « commerce de gros ».

Documents modifiés :

Le règlement :

- définitions communes ;
- zone UE – caractère de la zone, articles 1 et 2 ;
- zone 1AUe – caractère de la zone, articles 1 et 2.

2. Autres modifications

2.1. Modifications des pièces écrites (pièce 5 du PLU)

2.1.1 Règlement (pièce 5.1 du PLU)

- **L'adaptation des règles en zone agricole (A)**

Objet de la modification :

Suite à une évolution du Code rural, la référence aux articles mentionnés s'avère erronée. Par ailleurs, l'article L 312 cité (et dont le contenu est désormais repris dans les articles L 312-5 et L 312-6 du Code rural) fait référence au schéma départemental des structures qui détermine, pour chaque production la superficie minimale d'installation requise.

En citant cette référence pour les constructions et installations agricoles, le risque serait de bloquer l'installation de nouveaux agriculteurs sur de petites surfaces souvent offertes en milieu périurbain. Il est donc proposé de supprimer cette référence, et de l'ajouter à l'alinéa 2 concernant les constructions des logements de fonction pour encadrer strictement ces autorisations en zone A.

Par ailleurs, il est ajouté une précision à l'alinéa 3 permettant le changement de destination des bâtiments identifiés au motif de leur intérêt architectural. Tel que rédigé aujourd'hui, et en lien avec l'alinéa précédent, cet alinéa ne permet pas une transformation en logement autre qu'un logement pour un exploitant agricole. Il convient donc de préciser qu'une destination non liée à l'exploitation agricole y est autorisée.

Enfin, après concertation avec la Chambre d'agriculture, il est proposé d'encadrer plus strictement les constructions permettant de développer des activités d'accueil touristique et liées à l'activité agricole. Pour que ces activités restent effectivement un accessoire de l'exploitation agricole en activité, il est proposé de limiter leur implantation aux constructions existantes en offrant une possibilité d'extension de 50 m² de SHOB.

- **Précision sur l'évolution des terrains en zones NH – articles 1 et 2**

Objet de la modification :

La zone NH caractérise, au sein des zones agricoles et naturelles, des secteurs composés de constructions isolées existantes à la date d'approbation du PLU, de taille et de capacité d'accueil limitées, où les constructions sont autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le changement de destination des constructions y est interdit.

La zone NH comprend un secteur NHp en raison de l'intérêt architectural et patrimonial du bâtiment et dont il est nécessaire d'assurer la protection en vertu de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme. Dans ce secteur le changement de destination des constructions est permis.

La rédaction actuelle du règlement contraint de manière excessive l'adaptation, la réfection, l'extension de constructions existantes, et les constructions nouvelles, sur les parcelles dont la configuration a évolué depuis la date d'approbation du PLU.

Ainsi, lorsqu'une partie de la propriété foncière (souvent plus étendue que la zone NH, elle-même) évolue suite à une division, il devient impossible de bénéficier des 50 m² d'extension, même s'ils sont situés au sein de la pastille NH.

L'objet de la modification est donc de permettre ces travaux pour les terrains dont la configuration a évolué depuis la date d'approbation du PLU, hormis pour la partie en zone NH.

Par ailleurs, le règlement est précisé pour faire apparaître clairement que le changement de destination des constructions est interdit en zone NH à l'exception du secteur NHp dans lequel il est autorisé.

- **Précision sur le régime des extensions en zone A et NH le long des routes départementales – articles 6**

Enfin, comme suite à l'avis formulé par Conseil général, il est précisé dans le règlement des zones A et NH que les extensions des bâtiments concernés par les marges de recul par rapport aux routes départementales, et ce quelle que soit la R.D. concernée, les extensions des constructions existantes pourront s'implanter en arrière ou au droit nu des façades existantes.

- **Précision sur l'application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme**

L'évolution du contexte réglementaire entre l'approbation du PLU et la mise en œuvre de la réforme du Code de l'urbanisme n'a pas permis d'intégrer le nouvel article R.123-10-1 issu du décret du 5 janvier 2007, applicable depuis le 1^{er} octobre 2007. Il définit les modalités d'instruction des autorisations relatives aux opérations groupées, qu'il s'agisse des permis d'aménager un lotissement ou des permis de construire de l'article R. 431-24 :

"Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété

ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, **sauf si le règlement de ce plan s'y oppose**".

Deux situations différentes peuvent se trouver :

- soit le document local d'urbanisme n'édicte aucune règle spécifique à ce type d'opération (c'est le cas du PLU de Mauves-sur-Loire approuvé en 2007), dans ce cas l'ensemble des règles d'urbanisme sera appliqué à l'assiette globale du projet ;
- soit le document local d'urbanisme prévoit expressément l'opposition à la règle de l'article R. 123-10-1. Dans cette situation, chaque construction projetée sur un des futurs terrains issus de la division devra respecter soit l'ensemble des règles appliquées à chacun de ces terrains, soit celles des règles indiquées par le règlement lui-même, qui peut prévoir que les règles de densité, de superficie minimale, d'implantation, etc. seront appréciées lot par lot.

Pour des raisons d'ordonnancement urbain paysager d'une part et de respect des règles édictées lors de la révision générale du PLU d'autre part, il est proposé que les règles du PLU soient appliquées à chaque parcelle issue de division par l'insertion, en tête de chaque article, d'une disposition spécifique (cf. annexe à la notice).

Cette nouvelle disposition concerne :

- les articles 3, 6 et 7, sur les zones UA, UB, UC, UE, UG, 1AUa, 1AUb et 1AUe ;
- l'article 9 sur la zone UC, secteur UC1, ce dernier devant être préservé pour des raisons de sites et paysages.

▪ **Références à la date d'approbation du PLU**

Le règlement actuel prévoit, notamment pour les constructions existantes et régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU, des dispositions particulières pour gérer notamment l'évolution des constructions anciennes qui ne rentrent pas dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Afin de bien situer dans le temps les constructions visées, la référence aux constructions édifiées avant l'approbation du PLU est complétée par la mention (09/03/2007).

De même, et notamment en zone UE, la date d'approbation de la présente procédure de modification du PLU sera insérée afin de préciser les bâtiments qui sont visés par les exceptions mentionnées.

▪ **Précision quant aux modalités de réalisation des places de stationnement**

L'article 12 du règlement du PLU, précise les modalités de réalisation des places de stationnement. A la suite d'une évolution législative, l'article du Code de l'urbanisme relatif aux modalités de réalisation des places de stationnement et auquel il doit être fait référence dans le règlement du PLU, n'est plus le L. 421-3 mais l'article L. 123-1-2.

Il est donc proposé de rectifier le règlement du PLU chaque fois que nécessaire, pour prendre en compte cette évolution.

▪ **Corrections d'erreurs matérielles**

Il est enfin profité de cette procédure de modification pour effectuer des corrections d'erreurs matérielles tenant notamment à la syntaxe, l'orthographe ou à la géographie de la commune.

ANNEXES

1. Lexique p. 15
2. Modifications du règlement p.16
3. Plan de situation p. 32

Lexique

Les zones du PLU

- UA : la zone UA correspond à une zone déjà urbanisée, agglomérée et dense de centre bourg, à caractère ancien ou non. Elle a vocation à recevoir des constructions à destination d'habitation, de service et d'activités urbaines, d'équipements d'intérêt collectif et de bureaux participant à l'animation du centre. Les constructions sont édifiées généralement en ordre continu.
- UB : la zone UB est une zone déjà urbanisée à caractère d'habitat, qui correspond à la périphérie immédiate et à l'extension du centre. Les services, activités urbaines et équipements collectifs sont autorisés.
- UC : la zone UC est une zone déjà urbanisée, à caractère d'habitat pavillonnaire constituée par les hameaux et les écarts situés en zone rurale ou naturelle, associant les services, activités urbaines et équipements collectifs.
- UE : la zone UE est une zone déjà urbanisée destinée à recevoir des activités économiques : services, bureaux, activités légères et d'artisanat, de l'hébergement hôtelier, commerces ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- UG : la zone UG est une zone déjà urbanisée destinée à recevoir toutes les activités économiques ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception des bureaux et des commerces
- 1AU : la zone 1AUa constitue un secteur naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation.
- 2AU : la zone 2AU correspond aux espaces naturels destinés à recevoir une urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble. La zone est inconstructible, et son ouverture à l'urbanisation suppose préalablement la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU
- A : la zone agricole correspond aux espaces dédiés à l'activité agricole, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Sauf exception, tous les sièges d'exploitation en activité sont situés dans cette zone
- NH : la zone NH caractérise, au sein des zones agricoles et naturelles, des secteurs composés de constructions isolées existantes à la date d'approbation du PLU, de taille et de capacité d'accueil limitées, où les constructions sont autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- NL : La zone NL caractérise des espaces naturels destinés à être aménagés pour des activités loisirs de plein air et des activités sportives, pour des services publics et d'intérêt collectif.
- NN : La zone NN constitue une zone de protection d'espaces naturels d'intérêt paysager ou écologique.
- NE : La zone NE caractérise les espaces d'eau des fleuves navigables : la Loire.

Sigles utilisés

- LME : loi de modernisation de l'économie
- PLU : plan local d'urbanisme
- SCOT : schéma de cohérence territorial
- SHOB : surface hors œuvre brute
- SHON : surface hors œuvre nette

Modifications du règlement

Figure :

- ⇒ **en rouge ce qui est ajouté ;**
- ⇒ **en rouge barré ce qui est retranché ;**
- ⇒ **en noir ce qui demeure sans changement.**

Définitions communes

Aux définitions existantes, sont ajoutées les définitions suivantes :

- commerce de détail : commerce qui vend essentiellement des produits à l'unité à des consommateurs pour un usage domestique ; le « e-commerce » correspondant à la définition ci-après constitue un commerce de détail.

e-commerce : ensemble comportant un ou plusieurs bâtiments de stockage ainsi qu'une aire de livraison à partir desquels sont développées des activités de commerce de détail aux particuliers, sans disposer de surface de vente.
- commerce de gros : commerce qui vend essentiellement des produits à destination des professionnels.

Caractère de la zone UE

Projet de modification :

La zone UE est une zone déjà urbanisée destinée à recevoir des **activités économiques** : services, bureaux, activités légères et d'artisanat, de l'hébergement hôtelier, commerces ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent ou sont en cours de réalisation.

La zone UE comprend un ~~te~~ secteur « UEt » **est** destiné à accueillir des activités majoritairement tertiaires et commerciales compatibles avec un environnement résidentiel.

Article 1 - Zone UE - Occupations et utilisations du sol interdites

Projet de modification :

Dans toute la zone **UE**, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation à l'exception de ceux prévus à l'article 2 ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'exploitation agricole et forestière ;
3. **les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerces de détail, à l'exception des débits de boissons et des restaurants.**
4. **le changement de destination en commerces de détail, à l'exception des débits de boisson et des restaurants.**
5. le stationnement de caravanes, les campings, les habitations légères de loisirs ;
6. les affouillements et exhaussements du sol, tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure.

En outre, dans le secteur UEt, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à destination industrielle, d'artisanat, d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
2. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

Article 2 - Zone UE - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Projet de modification :

2.1 - Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. l'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes, édifiées avant l'approbation du PLU (09/03/2007) dont la création est interdite à l'article 1, hormis les commerces de détail pour lesquelles les règles d'extension sont définies ci-après ;
2. l'extension des constructions à destination de commerce de détail existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (25/06/2010), dans la limite d'un plafond de 50 m² de SHON ;
3. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitat dès lors qu'elles sont liées et directement nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage d'une destination de construction autorisée dans la zone ou d'un service public ou d'intérêt collectif et qu'ils se situent sur le même terrain ;
4. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition est mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
5. les aires de dépôts et de stockage dès lors qu'elles sont directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
6. dans le cas où un terrain est concerné par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L. 123-1-8 du Code de l'urbanisme, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement (cf. pièce n°5.2.1) ;
7. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur ;
8. en vertu de l'application de l'article L 111-3 du Code rural, la règle de réciprocité entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation s'applique aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols (cf. plan de localisation des exploitations et installations agricoles en annexe).

Caractère de la zone 1AUe

Projet de modification :

La zone 1AUe constitue un secteur naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation en vue de recevoir des activités économiques : services, bureaux, artisanat, commerces, équipements publics d'intérêt collectif et installations classées. Son ouverture à l'urbanisation est réglementée par l'article 2 du présent règlement.

Article 1 - Zone 1AUe - Occupations et utilisations du sol interdites

Projet de modification :

Dans toute la zone 1AUe, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation à l'exception de ceux prévus à l'article 2 ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerces de détail, à l'exception des débits de boissons et des restaurants.
3. le changement de destination en commerces de détail, à l'exception des débits de boisson et des restaurants.
4. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'exploitation agricole et forestière ;
5. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
6. les affouillements et exhaussements du sol, tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure.

Article 2 - Zone 1AUe - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Projet de modification :

Dès lors qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs (pièce n°4) et qu'elles sont projetées:

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité de la zone ;
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements interne à la zone tels qu'ils sont prévus par les orientations d'aménagement par secteurs et par le règlement.

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. l'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes, édifiées avant l'approbation du PLU (09/03/2007) dont la création est interdite à l'article 1, hormis les commerces de détail pour lesquelles les règles d'extension sont définies ci-après ;
2. l'extension des constructions à destination de commerce de détail existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (25/06/2010), dans la limite d'un plafond de 50 m² de SHON ;
3. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitat dès lors qu'elles sont liées et directement nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage d'une destination de construction autorisée dans la zone ou d'un service public ou d'intérêt collectif et qu'ils se situent sur le même terrain ;
4. les installations classées pour la protection de l'environnement ou soumises à déclaration ou autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve toute disposition est mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
5. les aires de dépôts et de stockage dès lors qu'elles sont directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
6. dans le cas où un terrain est concerné par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L. 123-1-8 du Code de l'urbanisme, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement (cf. pièce n°5.2.1) ;
7. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur ;

8. en vertu de l'application de l'article L 111-3 du Code rural, la règle de réciprocité entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation s'applique aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols (voir plan de localisation des exploitations et installations agricoles en annexe).

Article 3 - Zone UA - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies

Projet de modification :

En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit avoir les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- présenter une largeur minimale de 4 mètres en tout point.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

3.2 - Conditions d'accès aux voies

3.2.1 - Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2.2 - Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Article 6 - Zone UA - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Projet de modification :

En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

6.1 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en limite d'emprise publique ou de voie.

Toutefois, dès lors que l'une des constructions situées sur les terrains contigus du terrain d'assiette du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite de l'emprise publique ou de la voie.

Le linéaire cumulé de façade de la construction projetée doit être au moins égal à 70 % du linéaire total des façades de ladite construction sur la limite d'implantation.
Ce linéaire doit être assuré par le bâti objet du projet, et complété éventuellement par un élément de type mur, porche, portail, ... assurant la continuité visuelle du bâti.

6.2 - Dispositions particulières

Des limites d'implantations différentes de celles visées au paragraphe 6-1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément d'intérêt végétal, paysager ou bâti, identifié au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Article 7 - Zone UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Projet de modification :

En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

7.1 - Règles d'implantation

La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 20 mètres, portée à 30 mètres pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

7.1.1 – Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées sur l'une des deux limites séparatives latérales au moins. En cas d'implantation en retrait de l'une des deux limites séparatives latérales, ce retrait doit être au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment (H/2) sans être inférieure à 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

La construction projetée doit respecter vis-à-vis des limites séparatives de fond de terrain d'assiette du projet, un retrait soit :

- nul ou supérieur à 3 mètres si la hauteur de la construction projetée est au plus égale à 3,20 mètres ;
- au moins égal à 6 mètres si la hauteur de la construction projetée est supérieure à 3,20 mètres hors tout.

7.2 - Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément d'intérêt paysager, végétal ou bâti, est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;

2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que la construction existante ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Article 3 - Zone UB - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies

Projet de modification :

En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit avoir les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de ces voies ;
- permettre l'approche et l'utilisation des engins et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- présenter une largeur minimale de 4 mètres en tout point.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

3.2 - Conditions d'accès aux voies

3.2.1 - Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2.2 - Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Article 6 - Zone UB - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Projet de modification :

En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

6.1 - Règle générale

La bande de constructibilité principale est déclenchée à partir d'un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise publique ou voie.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise publique ou la voie.

Toutefois, dès lors que l'une des constructions situées sur les terrains contigus du terrain d'assiette du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite de l'emprise publique ou de la voie.

6.2 - Dispositions particulières

Des limites d'implantations différentes de celles visées au paragraphe 6-1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément d'intérêt végétal, paysager ou bâti, identifié au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;

2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;

3. lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Chacune de ces limites d'implantation déclenche l'application de la bande de constructibilité principale.

Article 7 - Zone UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Projet de modification :

En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

7.1 - Règles d'implantation

La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 20 mètres, portée à 30 mètres pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

7.1.1 - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions doivent être implantées soit sur l'une des deux limites séparatives latérales au moins, soit en retrait des limites séparatives latérales. En cas d'implantation en retrait, ce dernier doit être au minimum de 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 6 mètres

7.1.2 - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le retrait doit être au moins égal à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées à l'aplomb des autres limites dès lors qu'elles ont une hauteur plafond de 3,20 mètres.

7.2 - Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément d'intérêt paysager, végétal ou bâti, est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Article 3 – Zone UC - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies

Projet de modification :

En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit avoir les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voies ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- présenter une largeur minimale de 4 mètres en tout point.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

3.2 - Conditions d'accès aux voies

3.2.1 - Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Dans le secteur UC1, toutes nouvelles *voies* doit présenter une largeur minimale de 6 mètres en tout point.

3.2.2 - Modalités de réalisation des accès

Tout *accès* doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Article 6 - Zone UC - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Projet de modification :

En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

6.1 - Règle générale

La bande de constructibilité principale est déclenchée à partir :

- de la limite d'emprise publique ou de voie.
- d'un recul de 5m par rapport à l'emprise publique ou à la voie en cas d'implantation en recul.

Les constructions doivent être implantées en limite d'emprise publique ou de voie, ou en retrait de 5 mètres minimum par rapport à la voie.

Toutefois, dès lors que l'une des constructions situées sur les terrains contigus du terrain d'assiette du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite de l'emprise publique ou de la voie.

6.2 - Dispositions particulières

Des limites d'implantations différentes de celles visées au paragraphe 6-1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément d'intérêt végétal, paysager ou bâti, identifié au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Chacune de ces limites d'implantation déclenche l'application de la *bande de constructibilité principale*.

Article 7 - Zone UC - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Projet de modification :

En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

7.1 - Règles d'implantation

La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 20 mètres, portée à 30 mètres pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

7.1.1 - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

Dans le secteur UC1 :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, ce dernier doit être au minimum de 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions doivent être implantées soit sur l'une des deux limites séparatives latérales au moins, soit en retrait des limites séparatives latérales. En cas d'implantation en retrait, ce dernier doit être au minimum de 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 6 mètres.

7.1.2 - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le retrait doit être au moins égal à 6 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives dès lors qu'elles ont une hauteur plafond de 3,20 mètres.

7.2 - Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsque le bâtiment est identifié au plan de zonage au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'urbanisme, l'implantation des constructions doit être définie en harmonie avec celle dudit bâtiment ;
2. lorsqu'un élément d'intérêt paysager, végétal ou bâti, est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Article 9 - Zone UC - Emprise au sol des constructions

Projet de modification :

En secteur UC1, en application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

L'emprise au sol n'est pas limitée.

Dans le secteur UC1 :

L'emprise au sol est de 10%.

Article 3 - Zone UE - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies

Projet de modification :

En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit avoir les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir ;

- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- présenter une largeur minimale de 6 mètres en tout point.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

3.2 - Conditions d'accès aux voies

3.2.1 - Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2.2 - Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

L'accès direct est interdit sur la R.D.723.

Article 6 - Zone UE - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Projet de modification :

En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

6.1 - Règle générale

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise publique ou à la voie.

Le long de la RD 723 :

L'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'un minimum de 75 mètres pour les constructions et installations à destination d'activités.

Hors zone agglomérée, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'un minimum de 75 mètres.

Toutefois, ce recul peut être réduit lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires au service public d'exploitation et de gestion de la voie.

6.2 - Dispositions particulières

Des limites d'implantations différentes de celles visées au paragraphe 6-1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
2. lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité;
3. lorsqu'un élément d'intérêt végétal, paysager ou bâti, identifié au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage comme devant être

protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;
4. lorsque le projet jouxte des voies, pour des raisons de fonctionnalité ou de sécurité.

Article 7 - Zone UE - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Projet de modification :

En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

7.1 - Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Ce dernier doit être au moins égal à 6 mètres.

Toutefois, l'implantation sur l'une des limites séparatives est autorisée dès lors que l'aménagement d'un mur coupe-feu réglementaire et d'une isolation phonique adaptée est réalisé.

7.2 - Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément d'intérêt paysager, végétal ou bâti est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité ;
4. lorsque le projet jouxte une zone d'habitation pour répondre à des préoccupations environnementales et de sécurité ;
5. lorsque le projet jouxte un cheminement piétons ou deux-roues pour répondre à des préoccupations environnementales et de sécurité.

Caractère de la zone UG

Projet de modification :

La zone UG est une zone déjà urbanisée destinée à recevoir toutes les activités économiques ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception des bureaux et des commerces. Les équipements ~~existante~~ existent ou sont en cours de réalisation.

Article 3 - Zone UG - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies

Projet de modification :

En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit avoir les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- présenter une largeur minimale de 6 mètres en tout point.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

3.2 - Conditions d'accès aux voies

3.2.1 - Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2.2 - Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Article 6 - Zone UG - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Projet de modification

En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

6.1 - Règle générale

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise publique ou à la voie.

Hors zone agglomérée, l'implantation des constructions doit respecter un recul minimal de 25 mètres par rapport à la RD.68.

6.2 - Dispositions particulières

Des limites d'implantations différentes de celles visées au paragraphe 6-1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément d'intérêt paysager, végétal ou bâti, identifié au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité ;
4. lorsque le projet jouxte des voies, pour des raisons de fonctionnalité ou de sécurité.

Article 7 - Zone UG - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Projet de modification

En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

7.1 - Règles d'implantation

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives:

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Ce dernier doit être au moins égal à la hauteur de la construction avec un minimum de 6 mètres.

Toutefois, l'implantation sur l'une des limites séparatives est autorisée dès lors que l'aménagement d'un mur coupe-feu réglementaire et d'une isolation phonique adaptée est réalisé.

7.2 - Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément d'intérêt végétal, paysager ou bâti, est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;
2. lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité ;
3. lorsque le projet jouxte une zone d'habitation pour répondre à des préoccupations environnementales et de sécurité ;
4. lorsque le projet jouxte un cheminement piétons ou deux-roues pour répondre à des préoccupations environnementales et de sécurité.

Article 2 - Zone A - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Projet de modification

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent et ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les occupations et utilisations des sols suivantes :

1. les constructions, extensions et installations à destination agricole dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées à une exploitation agricole d'une superficie telle que définie à l'article L 311 ~~aux articles L 311 et 312~~ du Code rural ;
2. les constructions à destination d'habitation et leur extension dès lors qu'elles sont destinées au logement des ~~exploitants personnes~~ dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole ~~telle que définie aux articles L.311, 312-5 et 312-6 du Code rural~~, et qu'elles sont implantées à 150 mètres maximum des bâtiments existants de l'exploitation ou en continuité du bâti existant situé à proximité immédiate, ~~classé~~ en zone U ou NH, pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir ;
2. ~~le changement de destination des bâtiments agricoles qui sont identifiés au plan de zonage comme des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;~~
3. ~~en application de l'article L. 123-3-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas des bâtiments agricoles identifiés aux plans de zonage comme des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial, et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, le changement de destination dans le volume existant des bâtiments repérés en une destination non liée à une exploitation agricole ;~~
4. les installations classées pour la protection de l'environnement au sens des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, dès lors qu'elles sont nécessaires à une exploitation agricole ;
5. les activités d'accueil touristique (hébergement, restauration, commerce de produits de la ferme) constituant un accessoire d'une exploitation agricole en activité, localisées sur le lieu de l'exploitation agricole, ~~soit dans une construction existante faisant éventuellement l'objet d'une extension limitée, soit dans une nouvelle construction située à proximité immédiate du corps d'exploitation et présentant une SHON maximale de 50 m² ; dans une construction existante à la date d'approbation du PLU (09/03/2007) faisant éventuellement l'objet d'une extension d'une SHOB maximale de 50 m² ;~~
6. les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'urbanisme figurant aux plans de zonage, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette (cf. légende du règlement pièce 5.2) ;
7. les affouillements et exhaussements du sol, tendant à modifier le relief général du terrain, nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;
8. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols ;
9. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur ;
10. en vertu de l'application de l'article L 111-3 du Code rural, la règle de réciprocité entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation s'applique aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols (cf. plan de localisation des exploitations et installations agricoles en annexes).

Article 6 - Zone A - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Projet de modification :

6.1 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées avec un *recul* minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie.

Le long de l'autoroute A.11, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'un minimum de 100 mètres.

Le long de la R.D 723, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'un minimum de 75 mètres.

Le long de toutes les autres routes départementales, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'un minimum de 25 mètres.

Toutefois, et quelle que soit la R.D. concernée, les extensions des constructions existantes pourront s'implanter en arrière ou au droit nu des façades existantes.

Article 1 - Zone NH - Occupations et utilisations du sol interdites

Projet de modification :

Sont interdites :

1. toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après ;
2. les changements de destination à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
3. la restauration de bâtiment en ruine visée au second alinéa de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme.

Article 2 - Zone NH - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Projet de modification :

Sont admises, dès lors qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les occupations et utilisations des sols suivantes :

1. l'adaptation, la réfection, l'extension limitée, des constructions existantes à la date de l'approbation du PLU (09/03/2007), ainsi que les constructions nouvelles dans la limite d'un plafond de surface hors œuvre brute (SHOB) de 50 m² à condition qu'elles soient implantées sur le terrain d'assiette d'une construction existante avant la date d'approbation du PLU (09/03/2007) et sur un terrain dont la configuration, pour ce qui concerne sa partie classée en NH, n'a pas évolué depuis cette date. Toutefois, l'extension de 50 m² de SHOB ne comprend ni les terrasses, ni les piscines ;
2. dans le secteur NHp, le changement de destination des constructions ~~est permis~~, en raison de l'intérêt architectural et patrimonial du bâtiment ;
3. les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'urbanisme figurant au plan de zonage (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3), dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité

des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette ;

4. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur ;
5. dans le cas où la construction est située dans un périmètre soumis à la règle de réciprocité entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation, les dispositions de l'article L 111-3 du Code rural s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

Article 6 - Zone NH - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Projet de modification :

6.1 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées avec un *recul* minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie.

Le long de l'autoroute A.11, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'un minimum de 100 mètres.

Le long de la R.D 723, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'un minimum de 75 mètres.

Le long de toutes les autres routes départementales, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'un minimum de 25 mètres.

Toutefois, et quelle que soit la R.D. concernée, les extensions des constructions existantes pourront s'implanter en arrière ou au droit nu des façades existantes.

Caractère de la zone NE

Projet de modification :

La zone NE caractérise les espaces d'eau des rivières fleuves navigables : la Loire, l'Erdre et la Sèvre.

Mauves / Loire

zones d'activités

