

Pilotage de la procédure :



COMMUNE DE DONGES

Département de la Loire-Atlantique

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°5

RÈGLEMENT (extrait)

Elaboration	0.0	approuvée le	: 08/02/2008
Modification	n°1	approuvée le	: 25/03/2010
Révision simplifiée	n°1	approuvée le	: 24/02/2011
Modification par voie simplifiée	n°1	approuvée le	: 29/09/2011
Modification	n°2	approuvée le	: 20/12/2012
Mise à jour		approuvée le	: 29/07/2014
Mise en compatibilité		approuvée le	: 03/03/2014
Modification	n°3	approuvée le	: 09/07/2015
Modification	n°4	approuvée le	:
Modification	n°5	approuvée le	:

Etude et réalisation :



I.1. Les évolutions du règlement littéral

La modification du règlement consiste à ajouter dans le TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER, le CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe.

Aucune modification n'est apportée au TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES, CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N.

CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe

LE CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUe correspond au projet d'extension de la zone d'activités économiques des 6 Croix. C'est une zone destinée à être équipée dans le cadre d'une opération d'ensemble et réservée aux constructions à usage industriel, artisanal et de services.

Article 1 :

Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article 2
- Le stationnement de caravane, quelle qu'en soit la durée
- Les terrains de campings et les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction ouverts au public
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- Les carrières
- Les commerces de détail autres que ceux autorisés à l'article 2 ci -après
- Les dépôts non liés à l'activité d'une entreprise

Article 2 :

Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

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

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient nécessaires au logement de fonction ou de gardiennage des établissements admis dans la zone et à condition qu'elles soient limitées à une habitation et un maximum de 70 m² de surface de plancher par unité foncière.
- Le commerce de détail, à condition qu'il soit directement liées à des activités de production sur place et qu'il ne constitue pas la part majeure du chiffre d'affaires de ces activités.
- Les dépôts liés et nécessaire à l'activité d'une entreprise dès lors qu'une intégration paysagère est réalisée afin de limiter leur impact visuel

Article 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile...

Les largeurs des accès seront adaptées à la giration des poids-lourds et aux activités de l'entreprise.

Aucun accès direct ne sera autorisé sur les RD 100 et RD 4.

Voirie :

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

Toute voie en impasse à créer dont la longueur est supérieure à 60 mètres doit aboutir à une aire de retournement qui permette aux véhicules privés ou publics de s'approcher des bâtiments et de faire aisément demi-tour.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public.

Réseau électrique :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Réseau d'assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif des terrains destinés à accueillir des constructions nouvelles est obligatoire immédiatement.

Réseau d'assainissement des eaux pluviales :

Le raccordement au réseau collectif des terrains destinés à accueillir des constructions nouvelles est obligatoire immédiatement.

Ce raccordement sera effectué sous condition de rétention partielle des eaux pluviales à la parcelle privée. Cette rétention correspondra à une pluie de récurrence de 6 mois et garantira un débit de fuite dans le réseau collectif ne dépassant pas 3l/s/ ha. Elle sera assurée par des techniques de stockage

privilégiant les systèmes de rétention en surface (noues, fossés, bassins...). Les dispositifs en ouvrage (cassiers, stockage en toitures) ne seront proposés qu'en complément d'un dispositif aérien.

Défense incendie

En cas de besoins nominaux supérieurs au débit des poteaux incendie, il sera prévu des réserves d'eau spécifiques, couplées avec les besoins de rétention des eaux pluviales, dans le cadre de la parcelle privée.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

La superficie minimale des terrains constructibles n'est pas réglementée.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Les constructions seront implantées par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer (hors voies destinées exclusivement aux circulations douces) avec un retrait minimum de 5 mètres.

De part et d'autre de la RD 100 et conformément au dossier en vigueur réalisé au titre de la loi Barnier (article L 111-1-4 du code de l'urbanisme) les constructions seront implantées avec un minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur de la hauteur maximale, avec un minimum de 5 mètres.

Toutefois, l'implantation en limite séparative peut être autorisée pour des raisons d'ordonnance architecturale ou dans le cadre d'un plan masse commun portant sur un ou des groupes de bâtiments mitoyens (type hôtel d'entreprises ou village artisanal).

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et de leurs abords

Toitures

Les toitures en tuile sont interdites.

Clôtures

Afin de ne pas réduire la visibilité dans les carrefours, il pourra être imposé de ne pas édifier de clôtures en matériaux ou en végétaux opaques et de ne pas dépasser une hauteur maximale.

Dans les autres cas de réalisation d'une clôture, celle-ci doit être doublée d'une haie végétale. Sa hauteur est limitée à 2 mètres. Les clôtures et portails de fermeture seront en panneaux métal soudés sur ossature métallique

Les poteaux et panneaux de béton sont interdits pour les clôtures.

Façades

La visibilité du bâtiment, à fin commerciale, est assurée par la qualité architecturale de l'ensemble et non par une signalétique disproportionnée.

Le traitement des façades sera soigné particulièrement les façades participant à la vitrine de la zone, de part et d'autre de la RD 100.

En cas de toitures à double pente, celles-ci doivent faire l'objet de la pose d'un acrotère afin de simplifier la perception de la volumétrie bâtie.

Aires de stockage

Le stockage extérieur (déchets, matériaux, engins...) est autorisé. Il devra s'intégrer à l'architecture du bâtiment (réalisation de murs ou murets) ou au paysage (plantation de haies bocagères). Ce stockage sera privilégié en arrière de parcelle afin de limiter son impact visuel depuis l'espace public.

Aires de stationnement

Le stationnement sera privilégié en arrière du bâtiment ou sur une limite latérale.

Le revêtement en enrobé sera toléré pour le stationnement intensif quotidien. Les autres places de stationnement (visiteurs occasionnels...) doivent être réalisés avec un revêtement perméable (ex : mélange terre-pierre, dalles végétalisées, pavés drainants...) afin de minimiser l'impact des étendues de stationnement dans le paysage et favoriser une meilleure infiltration des eaux pluviales.

Article 12 : Obligations en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. Toute place de parking doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Les normes à respecter sont :

Pour les constructions à caractère industriel ou artisanal

Il est exigé une place par fraction de 50 m² de surface de plancher.
Des adaptations seront possibles en fonction des besoins réels et justifiés de chaque projet.

Pour les constructions à usage de commerce

Il est exigé une place par fraction de 40 m² de SP.

Pour les constructions à usage de bureaux et services

Il est exigé une place par fraction de 30 m² de SP.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il est exigé une place par fraction de 75 m² de SP.

Pour les établissements publics, d'intérêt collectif ou les entrepôts

Il n'est pas fixé de règle. Les places de stationnement devront être définies en rapport avec le fonctionnement desdits équipements.

Article 13 : Espaces libres, plantations

L'ensemble de l'unité foncière support de(s) la construction(s) doit être traité avec soin afin de participer à la qualité paysagère d'ensemble et à la gestion de l'eau pluviale.

Les espaces libres

La surface non bâtie correspond à la surface totale de la parcelle après déduction de l'emprise au sol des constructions.

Il est exigé pour chaque projet une **végétalisation** à raison de 20% de la surface non bâtie sur divers supports. Ces supports sont des espaces en pleine terre, des toitures végétalisées, des espaces verts d'au moins 50 cm d'épaisseur de terre végétale, des parkings végétalisés.

Les espaces de pleine terre sont affectés d'un ratio de 1 ; les toitures végétalisées et les parkings végétalisés sont affectés d'un ratio de 0,5.

Ces espaces libres privilégieront le maintien des arbres de haute tige et des haies bocagères présents sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement

Celles-ci devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.