

# LA CHEVROLIERE

---

Loire-Atlantique

---

## REGLEMENT

### *DU PLAN LOCAL D'URBANISME*

---

**Mis en compatibilité avec le projet de doublement de la RD 178  
entre l'A801 et Tournebride Juin 2009**

**Modifié février 2010**

**Modifié septembre 2011**

**Modifié Mai 2013**

**Mise en compatibilité suite à la déclaration de projet concernant  
l'extension de la ZA du Bois Fleuri approuvée le 29 Janvier 2015**

**Modifié mars 2015**

**Modifié mars 2016**

**Modifié octobre 2016**

**Modifié mars 2017**

# **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de La Chevrolière. Celui-ci est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs au PLU.

### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.**

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'utilisation du sol du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-3.2, R. 111-4, R.111-14.2, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables :

- Article R.111-2 :** salubrité et sécurité publique ;
- Article R.111-3.2 :** protection des sites et ou vestiges archéologiques ;
- Article R.111-4 :** conditions de dessertes et accès routiers ;
- Article R.111-14.2 :** protection de l'environnement ;
- Article R.111-15 :** protection de l'action d'aménagement du territoire et de l'urbanisme ;
- Article R.111-21 :** respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre de la législation générale et des législations spécifiques, notamment :

- 1. les articles L.111-9, L.111-10 et L.421-4 ainsi que L.110 du Code de l'Urbanisme.**
- 2. les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol.**
- 3. les articles du Code de l'Urbanisme et d'autres législations concernant :**
  - **Périmètre Sensible (P.S.)**
  - **Droit de Préemption Urbain (D.P.U.)**
  - **Zone d'Aménagement Différé (Z.A.D.).**

**La législation sur les découvertes archéologiques fortuites** (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) s'applique à l'ensemble du territoire communal, et notamment la disposition suivante: « toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers, ...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au service régional de l'archéologie. »

L'article I du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux **procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive** s'applique sur la commune selon les conditions suivantes : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection, et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».

**La protection des collections publiques contre les actes de malveillance** (article 322-2 du Code Pénal) s'applique à l'ensemble du territoire communal, et notamment la disposition suivante : « quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours des fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322 ».

Une partie Nord du territoire communal est couverte par **le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Nantes-Atlantique.**

Le PEB est un document de planification qui s'impose aux Plans Locaux d'Urbanisme. Il permet de limiter les populations soumises aux nuisances aéroportuaires tout en préservant l'activité aéronautique et les équipements aéroportuaires. Le PEB définit 4 zones (A, B, C, D) qui présentent des contraintes graduées en matière d'urbanisme.

La commune est concernée par :

- **les zones C** : l'article L.147-5 du code de l'urbanisme interdit l'exposition de populations nouvelles aux nuisances sonores (sauf les constructions individuelles non groupées, situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics, dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances).
- **les zones D** : « les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L147-6 du code de l'urbanisme ».

**Dans tous les cas, les constructions doivent s'accompagner d'une isolation acoustique.**

En application des articles R123-13 et R123-14 du code de l'urbanisme les périmètres de ces secteurs figurent en annexes du PLU.

La commune de La Chevrolière est concernée par l'application de **l'article L.111-3 du Code Rural, sur le principe de réciprocité**, dont les trois premiers alinéas précisent :

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance, l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers, à toute nouvelle construction et à tout changement de destination, précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme [...].

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations. »

### **ARTICLE 3 - DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Ils font apparaître :

#### **La division du territoire en zones.**

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones :

- Urbaines dénommées **U** au Plan, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions sous réserve du respect des dispositions applicables des différents chapitres du titre II.
- A urbaniser dites **AU** réservées à l'urbanisation future.
- Agricole dite **A**, zones de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ;
- Naturelles, dénommées **N**, dans lesquelles le règlement peut exprimer l'interdiction ou l'autorisation de construire.

Chacune de ces zones peut à son tour être découpée en secteurs correspondant à une utilisation ou à une réglementation spécifique. La zone U comprend des secteurs, nommés UA, UC, UE, ..., à l'intérieur desquels la réglementation concernant l'occupation et l'utilisation du sol diffère.

**Les emplacements réservés** pour la réalisation d'équipements, d'ouvrages publics ou de logements locatifs sociaux.

## **Les espaces boisés classés.**

### **Les servitudes d'utilité publique** (jointes en annexe).

Le périmètre d'application du **droit de préemption urbain** concerne les zonages U et AU du plan local d'urbanisme.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES DU REGLEMENT – AUTORISATION SPECIALE**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

En zone A et N, les affouillements et exhaussement des sols liés à la gestion de l'eau sont autorisés sous condition qu'ils soient fait dans le respect de la loi sur l'eau (03-01-1992) et ses décrets d'application, notamment 93742 et 93743 du 29-03-1993.

Les dispositions des articles 3 à 13 du présent règlement ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations liées aux équipements d'infrastructure (postes de transformation d'énergie électrique, stations de relevage, mobilier et équipements de voirie, réseau...)

## **ARTICLE 5 - RAPPELS DES PROCEDURES RELATIVES AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL**

1. L'article L.421.1 du Code de l'Urbanisme prévoit notamment que :

"Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation, doit au préalable obtenir un permis de construire".

Et :

"Le permis est exigé pour les travaux à exécuter sur les constructions existantes lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires".

2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article L.441.2 du code de l'urbanisme.

3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L.430-2 du Code de l'Urbanisme (champs de visibilité d'un monument historique et périmètre de protection du site classé du lac de Grand-Lieu, centre ancien de Passay identifiés au titre du 7<sup>ème</sup> alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme).

4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

5. Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisirs est réglementé par les articles R.443-1 et R.444-4 du Code de l'Urbanisme. En particulier, le stationnement, pendant plus de 3 mois, d'une caravane, est subordonné à l'obtention d'une autorisation délivrée par le Maire.

6. Par dérogation à l'article R123-10 du code de l'urbanisme, dans les zones UA, UB, UC, UD et NH, en cas de division foncière, lotissement ou 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, la vérification du respect des dispositions du règlement ne se fera pas à l'échelle de l'unité foncière initiale mais de chaque terrain issu de la division.

## **ARTICLE 6 – SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol en vertu de législations particulières sont reportées à l'annexe intitulée « servitudes d'utilité publique ». Ces servitudes d'utilité publique sont opposables aux demandes d'autorisation d'occuper le sol.

## **ARTICLE 7 - STRUCTURE DU REGLEMENT D'URBANISME**

- Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition.
- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Caractéristiques des terrains
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol
- Article 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres - plantations
- Article 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

## **ARTICLE 8 - LES VOCATIONS DES ZONES DU PLU**

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, et zones naturelles.  
Des indices, auxquels s'attachent des prescriptions particulières, peuvent être juxtaposés en suffixe au zonage.  
Les zonages situés à l'intérieur des espaces proches du rivage reçoivent l'indice L, pour exprimer la loi Littoral.

### **I / LES ZONAGES**

#### **LES ZONES URBAINES**

- La zone UA = la zone centrale mixte, à dominante d'habitat avec commerces et services. Elle comprend le secteur UAa correspondant au centre-bourg de La Chevrolière et le secteur UAb correspondant au village de Passay.
- La zone UB = l'ensemble des quartiers construits autour du centre-bourg, à vocation mixte à dominante habitat.
- La zone UC = l'ensemble des villages d'une certaine importance.
- La zone UCL = l'ensemble des villages d'une certaine importance, compris dans les « espaces proches du rivage ».
- La zone UD = les quartiers pavillonnaires greffés autour du bourg et Passay, construits sur un mode d'organisation villageois.
- La zone UE = les zones d'activités permettant d'accueillir tout type d'entreprises y compris celles susceptibles de générer des

	nuisances.
La zone U ENV. =	zone réservée aux équipements publics pour le traitement des déchets.
La zone UL =	zone destinée à l'accueil d'activités de loisirs et de sports.

#### LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

La zone 1 AU =	future zone urbanisée à vocation principale d'habitat,
La zone 1 AUL =	future zone urbanisée à vocation principale d'habitat, comprise dans les « espaces proches du rivage »,
La zone 1 AU Z=	zone dont l'urbanisation est prévue dans le cadre d'une ZAC.
La zone 1 AU ZL=	zone située à l'intérieur des « espaces proches du rivage » dont l'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'une ZAC.
La zone 1 AU E =	l'extension de la zone urbanisable à vocation principale d'activités économiques. Cette zone correspond à l'extension du parc d'activités de Tournebride.
La zone 2 AU =	futures zones d'urbanisation dont l'organisation et les règles d'urbanisation ne sont pas expressément définies. L'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification du PLU.

#### LES ZONES AGRICOLES

La zone A =	zone agricole sur l'ensemble des terres cultivées.
La zone AL =	zone agricole comprise dans les « espaces proches du rivage ».
Les zones ALx et Ax =	zone englobant les sièges d'exploitations et les bâtiments agricoles.
La zone ALp =	zone réservée à l'activité piscicole.
La zone ALc =	zone agricole comprise dans les 2 coupures d'urbanisation définis au titre de l'article L146-2 du code de l'urbanisme.

#### LES ZONES NATURELLES

La zone NH =	zone à vocation d'habitat pour l'ensemble des habitations des tiers dans les hameaux et les écarts.
La zone NP =	zone naturelle protégée pour sa qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages.
La zone NP 146-6 =	zone naturelle protégée correspondant aux « espaces remarquables » de la loi Littoral.
La zone NL =	zone naturelle protégée réservée aux loisirs et à la détente.

## **II/ LES INDICES**

Un indice thématique (pa) : **patrimoine** à protéger s'ajoute en suffixe pour le périmètre du village de Passay correspondant à la démarche de protection du patrimoine bâti, sur le secteur le plus ancien du village (art. L.123-1-7 du code de l'urbanisme).

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Art. R. 123-6 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites zones AU. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le présent règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Les zones à urbaniser **AU** sont divisées :

**1 AU : zone à urbanisation immédiate**

**2 AU : zone à urbanisation nécessitant une modification ou révision du PLU**

Les zones 1 AU comprennent :

- 1 AU : en dehors des E.P.R. (E.P.R. : *Espaces Proches du Rivage*)
- 1 AU L : à l'intérieur des E.P.R. (L : *Littoral*)
- 1 AU Z : ZAC de Beau Soleil
- 1 AU ZL : ZAC de La Laiterie
- 1 AU E : (secteur d'activités industrielles de Tournebride)

Les zones 2 AU comprennent :

- 2 AU : en dehors des E.P.R.
- 2 AU L : à l'intérieur des E.P.R.

Les zones 1 AU présentent les sous-zonages :

- 1 AU b dont les caractéristiques se rapprochent des zones UB, à proximité
- 1 AU c dont les caractéristiques se rapprochent des zones UC, à proximité

A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres suivants :



## CHAPITRE 10

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU E

Un secteur **1 AU E** correspond à l'extension de la zone d'activités de Tournebride, urbanisable après réalisation des VRD.  
Il s'agit d'une zone réservée aux constructions à usage d'industrie, de services, d'artisanat et de commerce.

#### **ARTICLE 1 AU E - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1 • Toute construction compromettant l'organisation générale de la zone,
- 1.2 • Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article 1 AU E 2,
- 1.3 • Les bâtiments agricoles,
- 1.4 • Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2.C du code de l'urbanisme, non mentionnés à l'article 1 AU E 2,
- 1.5 • Les terrains de camping et de caravaning,
- 1.6 • Les carrières,
- 1.7 • Les habitations légères de loisirs,
- 1.8 • Les parcs d'attractions ouverts au public,
- 1.9 • Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.10 • Le stationnement des caravanes pour plus de 3 mois sur des terrains non bâtis.

#### **ARTICLE 1 AU E - 2 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

2.1 • SONT NOTAMMENT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SOUS RESERVE DE LA REALISATION OU DE LA PROGRAMMATION DES EQUIPEMENTS NECESSAIRES A LEUR DESSERTE :

- 2.1.1 Les constructions ou lotissements à usage industriel, de commerce ou d'artisanat, de bureaux ou de services, de restauration et d'hôtellerie ou d'entrepôts liés aux activités autorisées dans la zone.
- 2.1.2 Les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une surface plancher de 40 m<sup>2</sup> à condition qu'elles soient destinées à la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone et qu'elles soient intégrées dans le bâtiment d'activités.
- 2.1.3 Les équipements collectifs nécessaires aux activités implantées dans la zone.

2.1.4 Les équipements liés aux voies et réseaux, les aires de stationnement.

2. 2 • TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES :

2.2.1 Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R442.2.C du code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains.

2.2.2 Les établissements ou installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve :

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,

**ARTICLE 1 AU E - 3 - ACCES ET VOIRIE**

3.1 • ACCES :

3.1.1 - Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.2 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de collecte des ordures ménagères.  
Les accès seront conçus et disposés de telle sorte que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant sans manœuvre sur la voie publique. A cet effet, ces accès devront être prévus en retrait par rapport au domaine public. A l'intérieur de la parcelle, des aires de manœuvre suffisantes seront aménagées pour permettre de la même manière la sortie en marche avant.

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

3.1.4 - Pour des raisons de sécurité routière, est interdite la création d'accès directs individuels sur la RD 62, pour les constructions nouvelles.

3.2 • VOIRIE :

3.2.1 - Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.2.2 - La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :  
- Largeur minimale de chaussée :

6 mètres pour les voies à double sens de circulation,  
4 mètres pour les voies à sens unique.

- Largeur minimale de plate-forme :

5 à 10 mètres selon la fonction de desserte de la liaison.

3.2.3 - Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, y compris ceux de la protection civile et de collecte des ordures ménagères, puissent aisément faire demi-tour.

## **ARTICLE 1 AU E - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1 • ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur. L'installation d'un surpresseur pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, est à la charge du constructeur.

### 4.2 • ASSAINISSEMENT :

#### 4.2.1 - Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes les constructions et installations existantes ou nouvelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Le raccordement s'effectuera soit gravitairement soit par relèvement.

Toute construction qui ne pourrait être raccordée gravitairement au réseau d'assainissement, devra être équipée d'une installation de relèvement à la charge du constructeur.

#### 4.2.2 - Eaux résiduaires commerciales et artisanales :

Toutes les constructions et installations existantes ou nouvelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Le cas échéant, le rejet de ces eaux résiduaires peut être subordonné à un traitement préalable.

Une convention de déversement au réseau public peut s'avérer nécessaire et être établie avec le gestionnaire du réseau.

### 4.3 • EAUX PLUVIALES :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 4.4 • ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION :

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution sera imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Dans les lotissements d'activités :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés
- les réseaux doivent être prévus lors de la demande d'autorisation de lotir.

### **ARTICLE 1 AU E - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE 1 AU E - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes:

- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 62
- 5 mètres par rapport à l'alignement pour les autres voies

La distance pourra être augmentée sur avis des services de sécurité.

Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité). Cette règle ne s'applique pas aux autres voiries.

S'il est prévu un emplacement réservé pour l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour l'implantation des bâtiments.

### **ARTICLE 1 AU E - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **7.1 • LIMITES SEPARATIVES LATERALES :**

Toute construction doit être édifiée :

- Soit d'une limite latérale à l'autre (avec réalisation d'un mur coupe-feu) si cette implantation garantie l'accès par l'arrière des véhicules et personnels de secours
- Soit sur l'une des limites latérales (avec réalisation d'un mur coupe-feu) en respectant de l'autre côté une marge minimale de 5 mètres
- Soit à une distance des limites latérales en respectant une marge minimale de 5 mètres

#### **7.2 • LIMITES SEPARATIVES DE FONDS DE PARCELLE :**

Toute construction doit être édifiée à une distance minimale de 5 mètres.

7.3 • Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'implantation d'équipements ou de constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux.

Rédaction  
issue de la  
Modification  
N°6  
approuvée le  
30 Mars 2017

Rédaction  
issue de la  
Modification  
N°6  
approuvée le  
30 Mars 2017

**ARTICLE 1 AU E - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Sur une même propriété, les bâtiments non jointifs doivent être édifiés à une distance suffisante pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement des engins de lutte contre l'incendie

**ARTICLE 1 AU E - 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE 1 AU E - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 1 AU E 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

11.1 • ASPECT GENERAL :

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

- la simplicité et les proportions de leurs volumes
- la qualité des matériaux
- l'harmonie des couleurs
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

11.2 • ASPECT EXTERIEUR ET QUALITE DES MATERIAUX :

Les matériaux non destinés à être apparents doivent être enduits (parpaings, briques non décoratives, béton...)

Les bardages métalliques devront être laqués.

Les couleurs vives seront autorisées uniquement sur de petites surfaces et menuiseries.

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

Les enseignes seront mises en place soit sur le bâtiment ou désolidarisée de ce dernier.

Les enseignes clignotantes sont interdites.

Les plantations devront être prévues dans le volet paysager du permis de construire.

Toutefois ces prescriptions ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, antennes, équipements techniques...)

Les bétons pourront rester bruts de décoffrage, si le coffrage fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau correspond à cet emploi.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Des adaptations aux présentes dispositions pourront être autorisées pour l'extension de bâtiments existants.

En cas d'utilisation d'énergie renouvelable (type capteurs solaires, ...), les toitures pourront avoir une pente différente, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

11.3 • CLOTURES :

11.3.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

11.3.2 - La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

La hauteur des clôtures pourra être limitée à 1 mètre maximum au-dessus du niveau de l'axe des voies, pour des raisons de sécurité et de bonne visibilité pour la circulation automobile.

Les clôtures en béton moulé sont interdites.

11.4 • VOLET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER :

Tous les projets seront présentés avec une notice définissant les matériaux et les couleurs utilisées pour la construction, les clôtures ainsi que l'aménagement des abords, avec les plans de plantation précisant l'organisation générale ainsi que le choix végétal.

**ARTICLE 1 AU E - 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 • Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé :

12.1.1 - Constructions à usage d'habitation :

Une place de stationnement par logement de fonction.

12.1.2 - Constructions à usage de bureaux et services :

Une place de stationnement par 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

12.1.3 - Constructions à usage commercial :

Une place par fraction de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.

12.1.4 - Constructions à usage industriel, artisanal, de dépôts et d'atelier:

Une place par 200 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

12.1.5 - Établissements divers :

- Hôtels : une place par chambre,

- Restaurants, cafés : une place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration ou de débit de boisson,

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

12.3 • MODALITES D'APPLICATION :

En cas d'impossibilités techniques, urbanistiques ou architecturales d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur peut se dégager de ces obligations :

- soit en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces qui lui font défaut.

- soit en versant une participation pour non réalisation d'aires de stationnement.

## **ARTICLE 1 AU E - 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

### 13.1 • GENERALITES

L'ensemble des aménagements extérieurs doit faire l'objet d'une recherche qualitative ayant pour but :

-la mise en valeur du bâti

-l'intégration de chaque projet dans l'environnement de la zone.

Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager précisant les zones plantées ou engazonnées, les essences envisagées et leur densité.

### 13.2 • PLANTATIONS POUR AIRES DE STOCKAGE

Leur impact sera minimisé en particulier pour ceux visible de la voie par la plantation de masques végétaux constitués de haies à moyen développement et de bosquets.

### 13.3 • RESPECT DES PLANTATIONS EXISTANTES :

Dans la mesure du possible, les plantations existantes sur les parcelles devront être conservées.

## **ARTICLE 1 AU E - 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.