

## Chapitre 7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

*Extrait du rapport de présentation* : La zone 1AUe correspond au secteur de projet à moyen terme de création du Parc d'Activités de la Braudière.

La zone comprend les **secteurs**

- **1AUea** ayant vocation à recevoir les constructions, installations, aménagements et travaux à usages d'activités économiques liées à l'industrie, à l'artisanat et aux services.
- **1AUef** ayant vocation à recevoir les constructions, installations, aménagements et travaux à usages d'activités économiques (artisanales, de services, de bureaux...). Elle peut également accueillir des activités commerciales dans les conditions fixées à l'article 2.

Les occupations du sol sans lien avec la vocation de la zone, et notamment les constructions à usage d'habitation, y sont proscrites.

### **ARTICLE 1AUe 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.

### **Article 1AUe 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

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

1. Les constructions à usage d'activités, compatibles avec la vocation de la zone, sous réserve qu'elles s'inscrivent dans un aménagement cohérent du secteur et qu'elles préservent des possibilités d'accès satisfaisantes pour les terrains non utilisés par l'opération. Les opérations d'aménagement d'ensemble devront porter sur une superficie minimale de 5 000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.
2. **En secteur 1AUef seulement** : Les constructions nouvelles à usage commercial, si cet usage ne représente pas l'activité principale de la construction autorisée. Par exemple, l'aménagement ou la construction de locaux dédiés à la vente liée à une activité artisanale pourront être autorisés (showroom par exemple).
3. L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 21/02/2014), ayant une destination dont la création est interdite à l'article 1AUe 1.
4. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
5. Les installations techniques nécessaires pour assurer le fonctionnement de la zone (électricité, eau potable, assainissement...).
6. Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone telles que les hôtels et les restaurants.
7. Dans tous les cas, les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, conformément aux dispositions de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme. Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée.

8. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°3).

### **Article 1AUe 3 / ACCES ET VOIRIE**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :**

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton), importance à définir selon l'usage programmé de la voie (voie de transit, voie de desserte...)
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale
- Disposer d'une largeur minimale de chaussée de 5 mètres

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour pourra être imposée.

A l'occasion de tout projet de construction en site aménagé ou urbanisé, le domaine public ou les parties communes ainsi que leurs abords devront être remis en état par les pétitionnaires à la fin des travaux.

#### **3.2. Conditions d'accès des propriétés aux voies ouvertes au public :**

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

La largeur des accès doit permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur 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'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En cas de besoin, le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

La création d'accès privé direct est interdite sur la RD 149 de la limite communale Ouest jusqu'au village de Tournebride. Sur les autres sections de routes départementales, tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux, pourra être interdit.

## **ARTICLE 1AUe 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **4.2. Assainissement et eaux pluviales**

#### o Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectif sont réalisés :

- Toute construction nouvelle doit s'y raccorder
- Toute construction antérieure à la réalisation du réseau doit s'y raccorder dans un délai de deux ans.

#### o Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée. Les eaux pluviales récupérables pourront être collectées sur la parcelle et stockées dans un récupérateur d'eau enterré. En complément, le trop plein de ces dispositifs pourra être déversé dans les noues et les réseaux prévus à cet effet.

Pour l'aménagement d'aires de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuileur, dégraissage...

### **4.3. Réseaux divers**

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution sont intégrés harmonieusement dans les façades, entrées ou clôtures des constructions projetées.

#### 4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de placettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

### **ARTICLE 1AUe 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

### **ARTICLE 1AUe 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### 6.1. Règle générale

##### - Le long des routes départementales :

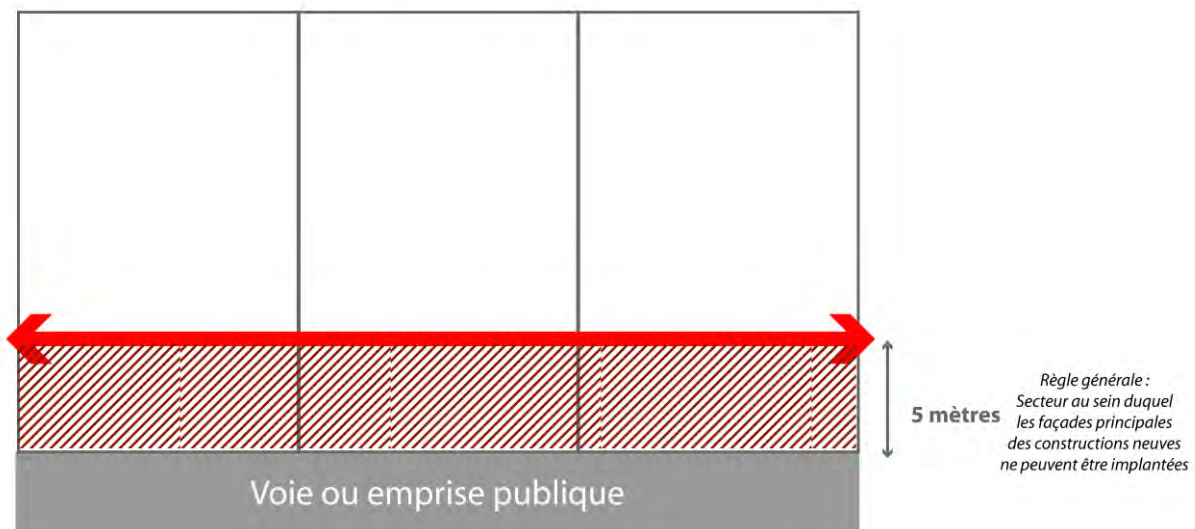
En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Ce recul peut être réduit à 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale lorsque le projet est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

##### - Le long des autres voies et au sein d'agglomération le long des routes départementales :

Les constructions doivent présenter un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.



## 6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées dans les cas suivants :

- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, si l'extension prévue ne réduit pas le recul existant par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie, des réseaux ou qu'il concerne un équipement public ou d'intérêt collectif, le projet pourra s'implanter à l'alignement ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul des voies et emprises publiques ou privées supérieur à 5 mètres pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- En cas de reconstruction après sinistre, si la construction initiale ne respectait pas la règle générale définie à l'article 1AUe 6.1. le projet de reconstruction peut se réimplanter de la même manière que la construction ayant subi le sinistre.

## **ARTICLE 1AUe 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

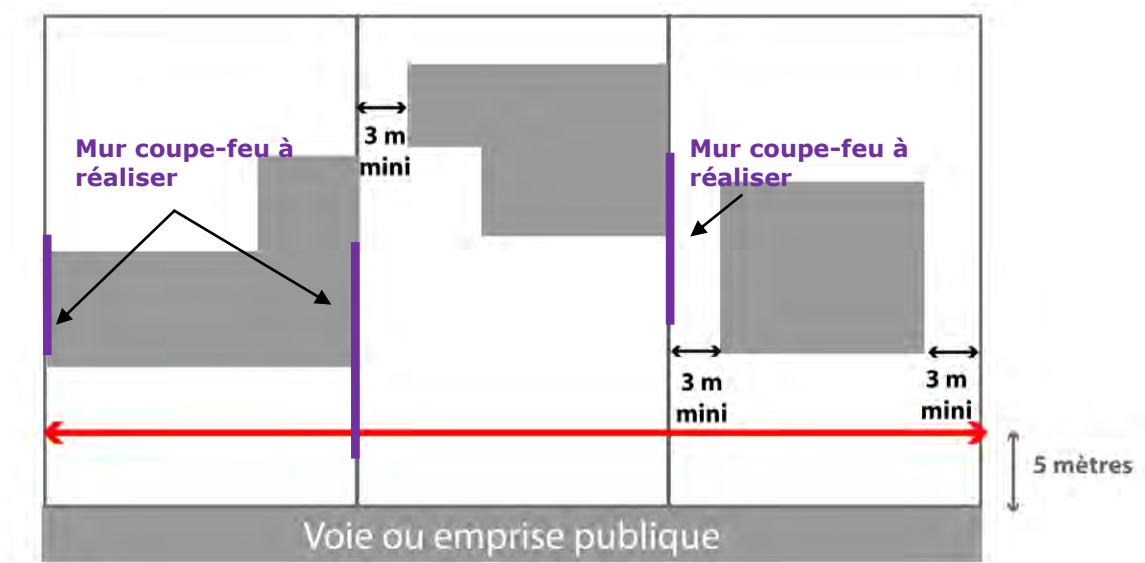
### 7.1. Règle générale

Les constructions peuvent être implantées :

- En ordre continu (d'une limite séparative latérale à l'autre).
- En ordre semi-continu (sur une des deux limites séparatives latérales)
- En ordre discontinu (en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales)

Lorsque la construction présentera un retrait par rapport à une limite séparative, celui-ci ne pourra être inférieur à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction, ni être inférieur à 3 mètres.

En cas d'implantation en limite séparative, et afin de limiter le risque de propagation des incendies, un mur coupe-feu devra nécessairement être réalisé le long de ladite limite séparative.



### 7.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. En cas de construction située à moins de 3 mètres par rapport à une limite séparative, l'extension de la construction est possible sous réserve de ne pas réduire la distance séparant le bâtiment de la limite séparative.
- Lorsque le projet concerne l'implantation d'ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que transformateur électrique...) ou si le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif, le projet pourra s'implanter en limites ou en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales, en respectant une distance minimale de 1 mètre.
- En cas de reconstruction après sinistre, si la construction initiale ne respectait pas la règle générale définie à l'article 1AUe 7.1., le projet de reconstruction peut se réimplanter de la même manière que la construction ayant subi le sinistre.
- Les constructions nouvelles devront présenter un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux limites des parcelles inscrites au sein d'un périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée Muscadet ou Muscadet Sèvre et Maine.

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

Lorsque les constructions, situées sur une même propriété, ne sont pas contiguës, une distance d'au moins 4 mètres est imposée.

Cette disposition ne concerne pas les annexes.

### **ARTICLE 1AUe 9 / EMPRISE AU SOL**

Non réglementée

### **ARTICLE 1AUe 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

### **ARTICLE 1AUe 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **11.1 Principes généraux**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

## **11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes**

### **11.2.1 Aspect et volume**

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés.

### **11.2.2 Toitures**

- Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une **harmonie de volumétrie avec les constructions**.

## **11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)**

### **11.3.1 Rappels**

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

En cas de réalisation d'une clôture, celle-ci ne se traduit pas nécessairement par la construction d'un mur.

### **11.3.2 Dispositions générales**

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de sécurité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures en plaques de béton ou constituées de plaques d'agglomérés non enduits sont interdites.

Les clôtures en bois, de type claustra ou brande, visibles depuis une voie de circulation, doivent être masquées par une haie végétale.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés des règles ci-après.

La clôture éventuelle sera établie sur une hauteur maximale de 2 mètres. Les clôtures liées aux ouvrages de distribution et de transport électrique pourront avoir une hauteur supérieure à 2 mètres pour répondre à des impératifs de sécurité.

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

## **11.4 Dispositions diverses**

Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

Concernant les opérations collectives, toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

## **11.5 Annexes**

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites. Les annexes ne devront pas systématiquement reproduire les matériaux ou volumes de la construction principale mais une attention toute particulière sera portée à leur qualité esthétique, tant du point de vue des matériaux utilisés que des volumes donnés à ces constructions.

## **ARTICLE 1AUe 12 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1 Exigences pour les véhicules motorisés**

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

#### **12.1.1 Normes**

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b> Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	<b>Nombre minimum de places requises</b>
Hébergement hôtelier	1 place pour 1 chambre.
Bureau	1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup> entamée
Commerces	1 place par tranche entamée de 20 m <sup>2</sup> de surface de vente au-dessus de 150 m <sup>2</sup> avec au minimum une place
Artisanat et industrie	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Entrepôt	1 place de stationnement pour 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>o de leur nature ;</li> <li>o du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>o de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.</li> </ul>

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

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

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.



En cas d'extension, et en l'absence du nombre de places requis pour la construction préexistante, ne pourront être exigées que le nombre de places liées à l'extension et non à la surface de l'ensemble de la construction faisant l'objet de l'extension.

#### **12.1.2 Modalités de réalisation**

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

#### **12.1.3 Dispositions particulières**

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il a réalisé ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme).

### **12.2. Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés**

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé une surface minimale de 1.50 m<sup>2</sup> par tranche commencée de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher créée pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m<sup>2</sup>.

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

## **ARTICLE 1A Ue 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1. Espaces végétalisés**

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

La surface réservée aux surfaces végétalisées (engazonnement, cheminements, aires de stationnement non imperméabilisées...) sur chaque parcelle doit être de **20% minimum** par rapport à la superficie totale du terrain.

### **13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal**

#### **13.2.1 Espaces boisés classés**

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **13.2.2. Patrimoine végétal**

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés au titre de la loi Paysage (article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme) et figurant sur les documents

graphiques, doivent être préservés, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

**ARTICLE 1AUe 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

**ARTICLE 1AUe 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE 1AUe 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé