

# LA HAYE-FOUASSIÈRE

Département de Loire Atlantique (44)



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### MODIFICATION N°4

*Prescription de modification n°9 – Evolution du règlement 1AUs  
Précisions sur les îlots collectifs*

### P1 – NOTICE EXPLICATIVE

LA HAYE  
FOUASSIÈRE

Décembre 2022

Version APPROBATION

*Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 15/12/2022*

## DOCUMENT

<b>Titre</b>	<b>Notice explicative – Modification n°4 du PLU</b> <i>Prescription n°9 – évolution du zonage 1AUs</i> <i>Précisions sur les îlots collectifs</i>
<b>Nombre de pages</b>	30 pages
<b>Annexes</b>	0

## REFERENCES DOCUMENT

Référence du document	Intitulé	Date validation
<b>vPPA_modif4PLU_P1_notice</b>	Version consultation des Personnes Publiques Associées	16/05/2022
<b>vCE_modif4PLU_P1_notice</b>	Version enquête publique	16/09/2022
<b>vapro_modif4PLU_P1_notice</b>	Version approbation de la modif du PLU	15/12/2022

## SIGNATURES

Rédacteurs		Vérificateur	Approbateur
<b>Elodie MEUNIER</b> Assistante Service Urbanisme	<b>Loïc DUMONT</b> Directeur des Services Techniques	Directeur Général des Services	<b>Vincent MAGRÉ</b> Maire

# SOMMAIRE

<b>1. Préambule .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Le contexte communal .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Le contexte juridique.....</b>	<b>6</b>
Les différentes procédures.....	6
La procédure de modification du PLU .....	8
Composition du dossier.....	9
<b>4. Le projet de modification .....</b>	<b>10</b>
Présentation du projet .....	10
Les modifications du règlement écrit .....	13
Justifications .....	29

# 1. PRÉAMBULE

La Commune de la HAYE-FOUASSIERE est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuver le **18 octobre 2012**. A la date d'aujourd'hui, le PLU a fait l'objet de deux modifications :

Type d'évolution	Objet	Date d'approbation
<b>Modification n°1</b>	Corrections de compréhension	22/03/2018
<b>Modification n°2</b>	Evolution d'un zonage 1AU en 1AUs - secteur ZAC de la Sèvre	18/03/2021
<b>Modification n°3</b>	Création du zonage 1AUbs - Secteur Beau Soleil	Procédure en voie d'abandon

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire.

Ainsi, le Conseil Municipal a décidé de lancer une procédure de modification du PLU lors de sa séance du 31/03/2020 afin de modifier les aspects réglementaires de la zone 1AU et en particulier le sous-secteur 1AUs de la ZAC de la Sèvre. Cette modification permet de faire évoluer la constructibilité et en particulier la surface de plancher de l'opération d'ensemble sur les ilots collectifs identifiés.

La présente procédure de modification du PLU a pour objet de **modifier le règlement du sous-secteur 1AUs de la zone 1AU**, pour :

- faire évoluer la surface de plancher mais également
- revoir le nombre de places de stationnement au regard du programme et des typologies de logements.

La procédure porte donc uniquement sur ce site et induit la **modification du règlement écrit** et plus particulier les **articles 10** et **12** du sous-secteur 1AUs.

## 2. LE CONTEXTE COMMUNAL

La Haye-Fouassière est une commune de **1181 hectares**, située sur la rive droite de la Sèvre Nantaise.

Le territoire est localisé à moins de 10 min de l'Agglomération Nantaise.

Véritable porte du Vignoble Nantais, la commune s'inscrit dans la première couronne péri-urbaine du Pôle Nantais.



Situation géographique de la Haye-Fouassière

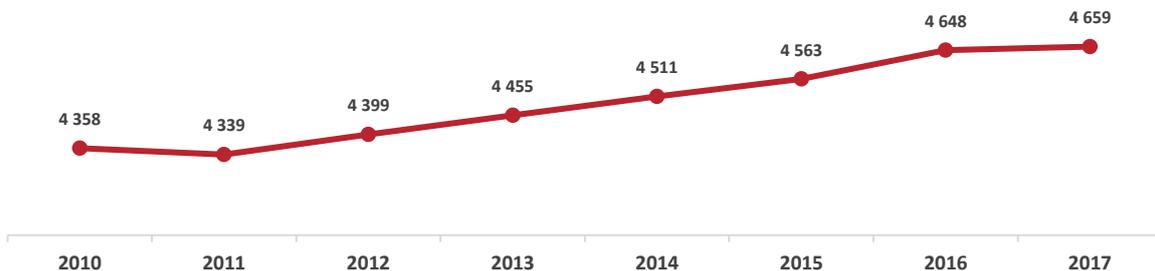
Fort de sa situation géographique et la proximité du tram-train (Nantes-Clisson), plus de 40% de la population active travaille sur l'Agglomération Nantaise.

Cette situation constitue un formidable levier de développement pour la commune.

En 2021, la commune de la Haye-Fouassière comptait **4675** habitants (population légale).

Depuis 2012 la commune a accueilli **336** nouveaux habitants, soit près de **38** habitants supplémentaires en moyenne par an.

### Evolution annuelle de la population entre 2010 et 2017



**La situation géographique de la Haye-Fouassière le long de la RN 249 reliant Nantes à Bressuire, le passage du TRAM-TRAIN Clisson/Nantes, la proximité de l'Agglomération Nantaise, la présence des parcs d'activités pourvoyeurs d'emplois, ... sont autant de facteurs favorisant la progression démographique. Le développement urbain de la commune nécessite un accompagnement.**

## 3. LE CONTEXTE JURIDIQUE

### LES DIFFERENTES PROCEDURES

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire, d'initiative communale, qui régit les règles générales et les servitudes d'occupation du sol. C'est le document de base de la planification urbaine. Il remplace, suite à l'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, les anciens Plans d'Occupation des Sols.

Avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 et son décret d'application, le champ d'application de la **modification simplifiée** était limité à des cas précis, et donc les changements dans un PLU en dehors de ces cas, relevaient d'une modification ou d'une révision.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, le raisonnement est inversé :

- ➔ Toutes les évolutions du PLU qui n'entrent pas dans les champs d'application de la révision (y compris accélérée) ou de la modification relèvent de la modification simplifiée.

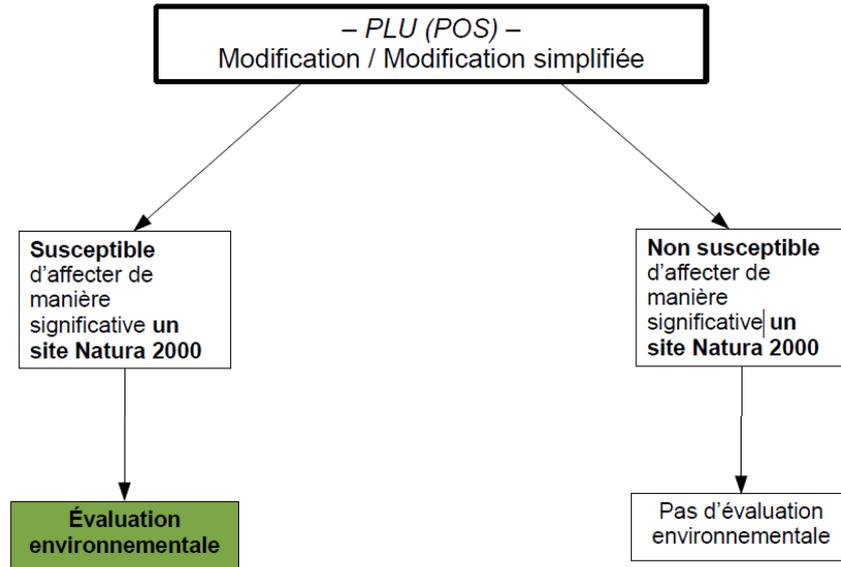
Au regard des articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme, une procédure **de modification** est menée lorsque la commune décide de :

- Modifier le règlement
- Modifier les orientations d'aménagement et de programmation, sans pour autant entrer dans le champ de la révision,
- Modifier le programme d'orientations et d'actions du projet d'aménagement et de développement durable,
- De réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- De diminuer ces possibilités de construire
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. Dans les autres cas, la procédure de modification est dite « simplifiée ».

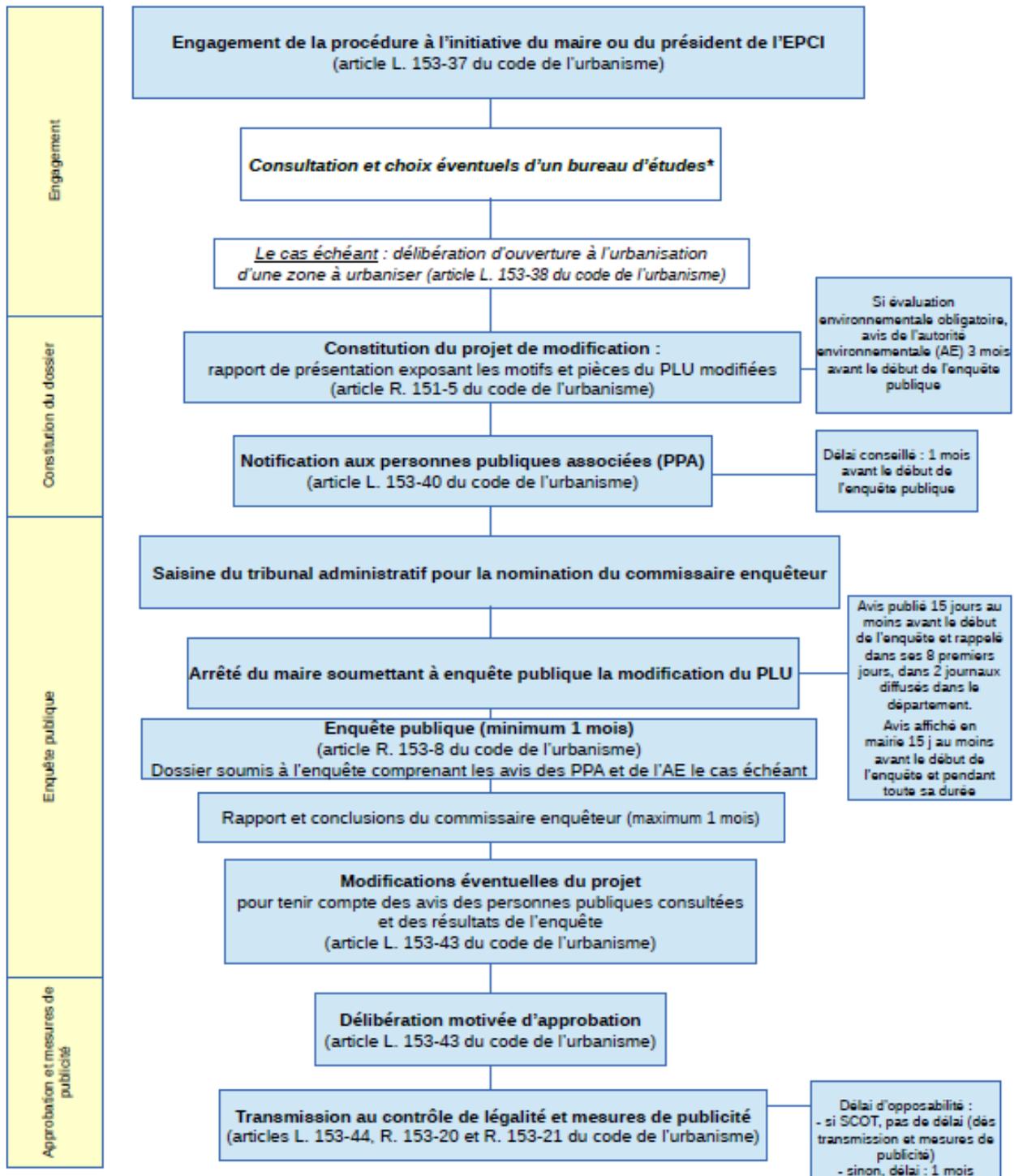
**Les évolutions envisagées du Plan Local d'Urbanisme rentre dans ce cadre.**

- Les changements souhaités dans le cadre de cette modification ne sont pas contraires à l'économie générale du plan.
- Les zones urbaines ou à urbaniser ne font l'objet d'aucune expansion.
- La reprise du règlement écrit du PLU, objets de cette modification, ne créent pas de nouvelles nuisances, de nouveaux risques, n'altèrent pas la qualité des sites, des paysages et des espaces naturels.
- Les modifications du règlement dans leur ensemble ont pour objectifs d'améliorer la compréhension du règlement mais également d'avoir une dimension plus qualitative sur les projets.

En ce qui concerne l'évaluation environnementale, la présente procédure n'y est pas soumise car le territoire n'est pas couvert par un ou des sites Natura 2000.



# LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU



\* Étape qui n'est pas imposée au titre du code de l'urbanisme, mais au titre du code des marchés publics.

- A. Engagement de la procédure : *délibération de prescription de modification du PLU***  
→ **31/03/2020** justifiant l'utilité de modifier
- B. Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) :** → **du 17mai au 22 juin 2022**
- C. Enquête publique (EP) :**
- a. **Saisine du Tribunal Administratif** pour désignation d'un commissaire enquêteur → **22 juillet 2022**
  - b. **Arrêté du Maire** soumettant le dossier à EP → **14 septembre 2022**
  - c. **Enquête publique : consultation de tout un chacun** → **du 14 octobre 2022 au 16 novembre 2022**
  - d. **Synthèse des consultations : PPA, EP (avis commission enquêteur inclus) + modification(s) éventuelle(s) du projet**
- D. Approbation du projet : *délibération d'approbation*** → **15 décembre 2022**
- E. Transmission au contrôle de légalité + Mesures de publicité**

## COMPOSITION DU DOSSIER

---

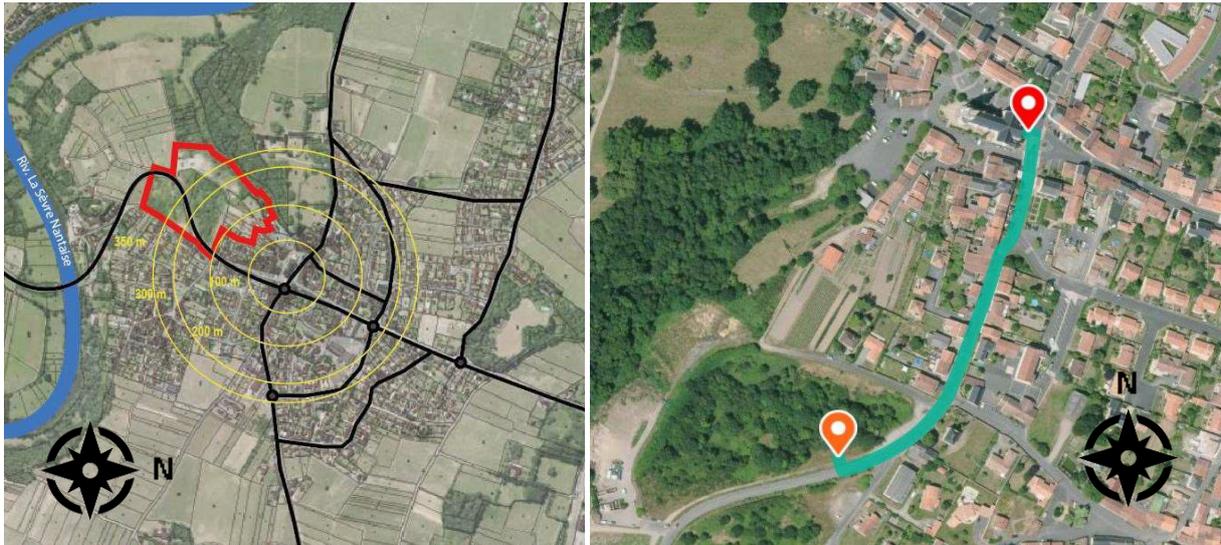
Le dossier doit comprendre :

- Les **pièces administratives**
- Une **notice explicative** du projet exposant les motifs de la modification et justifiant le respect de son champ d'application.
- Les **pièces du dossier PLU modifiées** : extraits du règlement modifié ... avant et après modification)
- La **liste et avis des personnes publiques associées**

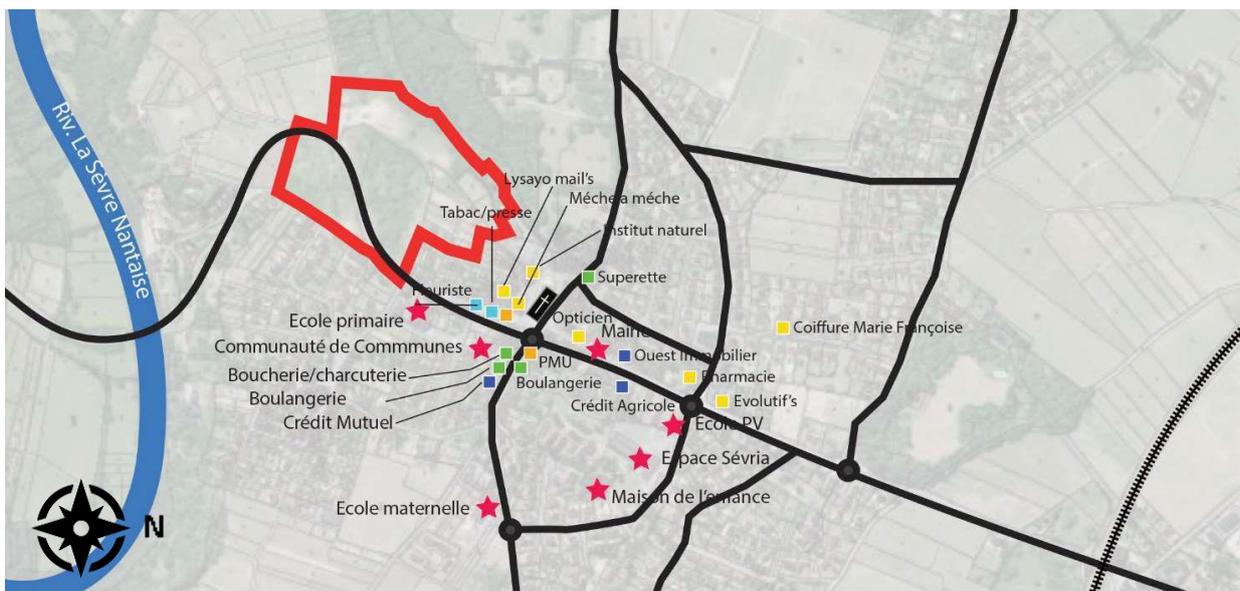
## 4. LE PROJET DE MODIFICATION

### PRESENTATION DU PROJET

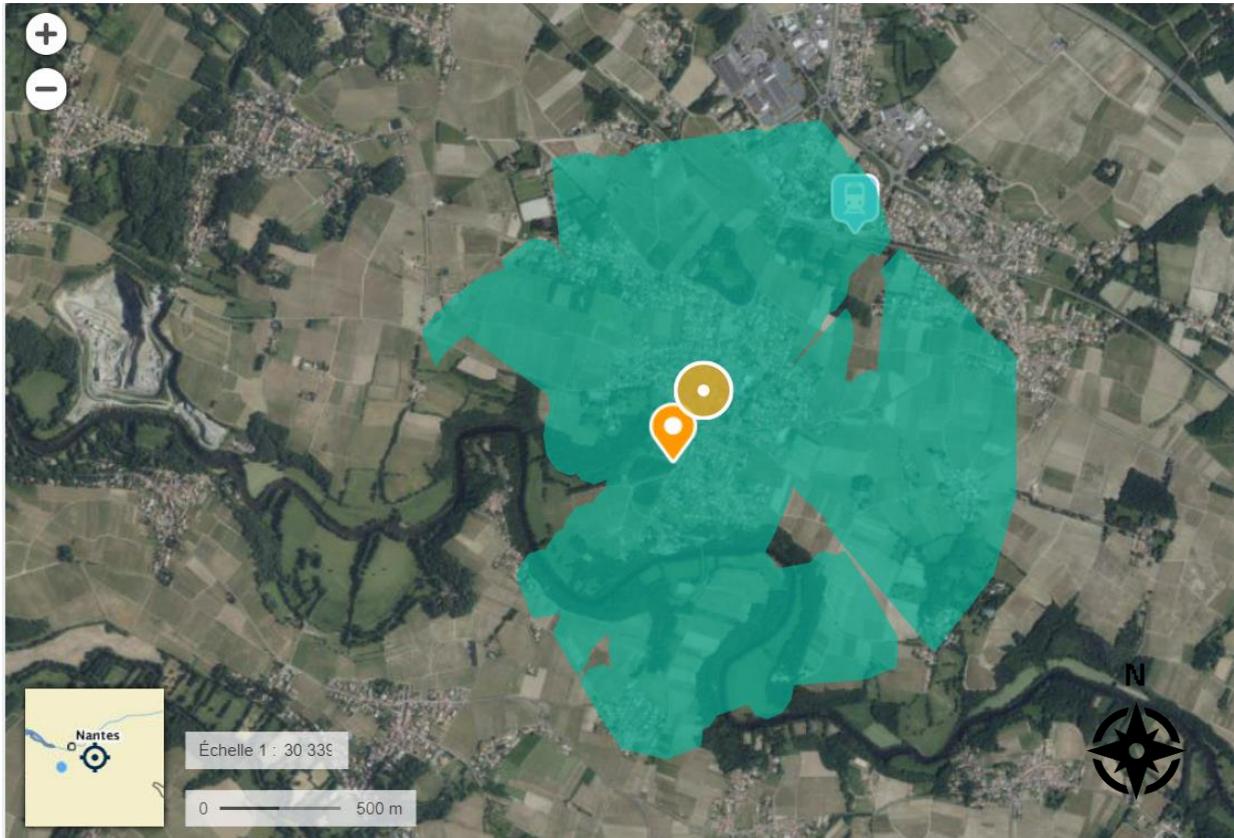
Aujourd'hui le site est composé en grande partie de friches, séparé en deux parties par la RD 74. Il est situé à une position stratégique (moins de 300m du centre-bourg et 1,5 km de la gare) pour mener une opération de développement et accueillir de nouveaux habitants.



Située à proximité des équipements (école élémentaire, ...), commerces, services et en continuité du bourg. Le projet s'intégrera au tissu urbain existant via la place Pirmil et la rue de la Sèvre. Il s'agira de redonner le rôle de centralité à la place Pirmil et d'améliorer la qualité urbaine de la rue de la Sèvre notamment pour les commerces et services qui se trouvent sur cet axe.



Le projet est un « geste » urbain fort car il vient renforcer la centralité du bourg et l'entrée sud de la Haye-Fouassière. Une attention particulière a été portée sur l'intégration urbaine du projet (coucture, espace public, qualité architecturale et paysagère).



Cartographie isochrone temps 20 min

Le site du projet se trouve également 1.5 km de la gare soit environ 20 min à pied. La proximité du centre-bourg et de la gare est un véritable atout pour favoriser les modes de déplacements actifs.

L'opérateur retenu pour piloter le programme de construction a engagé un travail sur le programme tout en prenant en compte les exigences environnementales que les élus souhaitent projeter sur ce nouveau quartier.

La question s'est rapidement posée du bilan économique du projet au regard des exigences environnementales, architecturales et urbanistiques attendues par la municipalité. Pour répondre à cet enjeu d'équilibre entre les attendus et les possibilités économiques de l'opération, il a été envisagé de réévaluer la surface de plancher tout en restant dans l'emprise des ilots. Il s'agissait également de ne pas perdre l'identité et l'intégrité du projet d'ensemble et surtout limiter l'imperméabilisation des sols.

De nombreux échanges ont permis d'aboutir à la nécessité de :

- Permettre des hauteurs plus importantes,
- Adapter le nombre de places de stationnements au regard du programme et des typologies de logements.

Ces nouveaux éléments ont pour conséquences d'augmenter la densité globale de l'opération.

Ces nouveaux éléments nécessitent donc de faire une modification du règlement écrit du PLU.

La ZAC a fait l'objet d'une consultation de promoteur associé en février 2020 pour les lots collectifs A1/A2 et B1/B2.



# LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

Cette modification concerne le règlement de la **zone 1AU** du Chapitre 1 (extrait complet) du Titre III :

- rajouts **en rouge** avant enquête et consultations
- rajouts **en orange** après enquête et consultations

et plus précisément le sous-secteur 1AUs, avec une évolution des règles aux **articles 10 et 12** au Titre III des dispositions applicables à la zone 1AU.

Extrait complet du Règlement actuel	Règlement après modification
<p data-bbox="152 580 1048 667"><b>Titre III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b></p> <p data-bbox="129 708 1070 740"><b>Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU</b></p> <p data-bbox="107 778 1099 1018">Les <b>secteurs 1AU</b> correspondent à des zones où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate et ont une capacité suffisante ou peuvent être mise en œuvre à court terme en limite du domaine public pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble du secteur. Les orientations d'aménagement et le 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 compatible avec les orientations d'aménagement, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.</p> <p data-bbox="107 1024 1099 1114">Les secteurs 1AU sont des secteurs à dominante d'habitat et d'activités économiques compatibles avec l'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement (OAP).</p> <p data-bbox="107 1120 232 1145">Il comprend :</p> <ul data-bbox="152 1152 1055 1209" style="list-style-type: none"><li>• La <b>zone 1AU</b> pour l'habitat</li><li>• Le <b>sous-secteur 1AUs</b> couvre le périmètre du quartier de la Sèvre « ZAC de la Sèvre »</li></ul> <p data-bbox="107 1248 837 1279"><b>Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <ul data-bbox="134 1311 1099 1433" style="list-style-type: none"><li>❖ Les constructions neuves à usage agricole, industriel, d'entrepôt et les dépôts.</li><li>❖ Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article 2.</li><li>❖ Le stationnement ou le dépôt de caravanes sur un terrain nu, quelle qu'en soit la durée, les terrains de caravanes et de camping, et les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs</li></ul>	<p data-bbox="1173 580 2069 667"><b>Titre III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b></p> <p data-bbox="1151 708 2092 740"><b>Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU</b></p> <p data-bbox="1128 778 2121 1018">Les <b>secteurs 1AU</b> correspondent à des zones où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate et ont une capacité suffisante ou peuvent être mise en œuvre à court terme en limite du domaine public pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble du secteur. Les orientations d'aménagement et le 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 compatible avec les orientations d'aménagement, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.</p> <p data-bbox="1128 1024 2121 1114">Les secteurs 1AU sont des secteurs à dominante d'habitat et d'activités économiques compatibles avec l'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement (OAP).</p> <p data-bbox="1128 1120 1254 1145">Il comprend :</p> <ul data-bbox="1196 1152 2107 1209" style="list-style-type: none"><li>• La <b>zone 1AU</b> pour l'habitat</li><li>• Le <b>sous-secteur 1AUs</b> couvre le périmètre du quartier de la Sèvre « ZAC de la Sèvre »</li></ul> <p data-bbox="1128 1248 1859 1279"><b>Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <ul data-bbox="1155 1311 2121 1433" style="list-style-type: none"><li>❖ Les constructions neuves à usage agricole, industriel, d'entrepôt et les dépôts.</li><li>❖ Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article 2.</li><li>❖ Le stationnement ou le dépôt de caravanes sur un terrain nu, quelle qu'en soit la durée, les terrains de caravanes et de camping, et les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs</li></ul>

de caravanes sauf exceptions précisées à l'article 1AU2.

- ❖ Les parcs d'attractions ouverts au public.
- ❖ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de véhicules hors d'usage.
- ❖ Les carrières.

Les activités commerciales incompatibles avec l'habitat.

### Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol autorisés sous conditions

- ❖ Toute occupation ou utilisation du sol compatible avec la vocation de la zone sous réserve qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les principes définies le cas échéant dans les Orientations d'Aménagement (pièce n°4) et qu'elles maintiennent des possibilités d'accès satisfaisantes pour les terrains non utilisés par l'opération et situés dans le même secteur sur la base minimale d'une surface de 1 Ha aménagés d'un seul tenant ou d'un projet sur l'emprise totale du secteur sauf pour les reliquats parcellaires en fin d'opération.
- ❖ Les constructions individuelles pourront exceptionnellement être autorisées en fin d'opération sur les terrains résiduels non utilisés par des opérations et dont la forme ou la surface n'offre pas de conditions satisfaisantes à la mise en place d'une opération d'ensemble cohérente.
- ❖ Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- ❖ Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publics ou collectifs sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent du secteur.
- ❖ Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

Les bâtiments d'activités et installations classées, sous réserve :

- ❖ Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme par exemple, droguerie, laverie, station-service, etc...
- ❖ 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.

Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement prenant en compte les orientations d'aménagement indiquées.

de caravanes sauf exceptions précisées à l'article 1AU2.

- ❖ Les parcs d'attractions ouverts au public.
- ❖ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de véhicules hors d'usage.
- ❖ Les carrières.

Les activités commerciales incompatibles avec l'habitat.

### Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol autorisés sous conditions

- ❖ Toute occupation ou utilisation du sol compatible avec la vocation de la zone sous réserve qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les principes définies le cas échéant dans les Orientations d'Aménagement (pièce n°4) et qu'elles maintiennent des possibilités d'accès satisfaisantes pour les terrains non utilisés par l'opération et situés dans le même secteur sur la base minimale d'une surface de 1 Ha aménagés d'un seul tenant ou d'un projet sur l'emprise totale du secteur sauf pour les reliquats parcellaires en fin d'opération.
- ❖ Les constructions individuelles pourront exceptionnellement être autorisées en fin d'opération sur les terrains résiduels non utilisés par des opérations et dont la forme ou la surface n'offre pas de conditions satisfaisantes à la mise en place d'une opération d'ensemble cohérente.
- ❖ Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- ❖ Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publics ou collectifs sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent du secteur.
- ❖ Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

Les bâtiments d'activités et installations classées, sous réserve :

- ❖ Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme par exemple, droguerie, laverie, station-service, etc...
- ❖ 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.

Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement prenant en compte les orientations d'aménagement indiquées.

Pour les opérations de plus de 8 logements, il est exigé :

- Soit la réalisation de 25% de logements locatifs sociaux de type PLAI, PLS ou PLUS dont au moins 50% de logements conventionnés de type PLAI, PLUS,
- Soit la cession d'une superficie foncière permettant au regard de la consistance de l'opération, la réalisation d'au moins 25% de logements locatifs sociaux par des opérateurs d'habitat social.

Pour les chais existants, une distance minimale de 50 mètres est imposée pour toute création de logements nouveaux de tiers et toute extension d'un chai n'est autorisée qu'à une distance minimale de 50 mètres d'un habitat existant de tiers.

### Article 1AU 3 - Accès et voirie

Tout projet, y compris les changements de destination et les extensions, présentant un accès non sécurisé sur une départementale pourra être interdit. Le projet étant soumis à l'avis du Conseil Général de Loire Atlantique.

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Le ou les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le permis de construire ou d'aménager peut-être refuser si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Celle-ci doit être appréciée, notamment, en fonction de la nature, de la vitesse et de l'intensité du trafic, et en fonction de la position des accès sur la voie. La configuration des accès doit permettre de disposer de conditions de visibilité et de manœuvrabilité telles que les entrées et sorties s'effectuent sans danger. La largeur minimale est d'au moins 4 mètres de largeur, en dessous les permis de construire seront refusés.

Le nombre des accès sur les voies peut être limité pour des raisons de sécurité, en l'absence de mesure d'apaisement du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la plus faible.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Tout accès direct sur la RN 249 est interdit.

#### Voirie

Toutes les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies de dessertes nouvelles, si elles se terminent en impasse, et desservent plus d'un logement

Pour les opérations de plus de 8 logements, il est exigé :

- Soit la réalisation de 25% de logements locatifs sociaux de type PLAI, PLS ou PLUS dont au moins 50% de logements conventionnés de type PLAI, PLUS,
- Soit la cession d'une superficie foncière permettant au regard de la consistance de l'opération, la réalisation d'au moins 25% de logements locatifs sociaux par des opérateurs d'habitat social.

Pour les chais existants, une distance minimale de 50 mètres est imposée pour toute création de logements nouveaux de tiers et toute extension d'un chai n'est autorisée qu'à une distance minimale de 50 mètres d'un habitat existant de tiers.

### Article 1AU 3 - Accès et voirie

Tout projet, y compris les changements de destination et les extensions, présentant un accès non sécurisé sur une départementale pourra être interdit. Le projet étant soumis à l'avis du Conseil Général de Loire Atlantique.

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Le ou les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le permis de construire ou d'aménager peut-être refuser si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Celle-ci doit être appréciée, notamment, en fonction de la nature, de la vitesse et de l'intensité du trafic, et en fonction de la position des accès sur la voie. La configuration des accès doit permettre de disposer de conditions de visibilité et de manœuvrabilité telles que les entrées et sorties s'effectuent sans danger. La largeur minimale est d'au moins 4 mètres de largeur, en dessous les permis de construire seront refusés.

Le nombre des accès sur les voies peut être limité pour des raisons de sécurité, en l'absence de mesure d'apaisement du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la plus faible.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Tout accès direct sur la RN 249 est interdit.

#### Voirie

Toutes les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies de dessertes nouvelles, si elles se terminent en impasse, et desservent plus d'un logement

ou plus, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et ceux de lutte contre l'incendie.

#### Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

##### Alimentation en eau potable

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

##### Assainissement - 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 public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

##### 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. Tout projet devra se conformer à la notice sanitaire annexée au PLU

- ❖ Respect du principe de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet
- ❖ Respect de la continuité des écoulements, sans préjudice pour les fonds voisins,
- ❖ Obligation de raccordement au réseau eaux pluviales par des canalisations souterraines aux caractéristiques adéquates.

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 propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément aux avis des services de la commune.

La récupération des eaux de pluie pour les usages domestiques, hors alimentation, est autorisée et soumise au cadre législatif en vigueur.

En ce qui concerne la récupération des eaux de pluies ayant un usage interne à la construction est raccordée au réseau d'assainissement collectif (WC, lave-linge, ...) le dispositif devra être déclaré en mairie. Il pourra être installé un compteur des volumes récupérés. Le cas échéant l'autorité en charge de l'assainissement évaluera sur la base des critères qu'elle a défini les volumes d'eau soumis à la redevance d'assainissement.

Le dispositif sera de préférence enterré ou intégré dans le bâti. La récupération est interdite pour l'alimentation, sauf dispositif de traitement et sous réserve de l'évolution de la législation en vigueur.

ou plus, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et ceux de lutte contre l'incendie.

#### Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

##### Alimentation en eau potable

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

##### Assainissement - 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 public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

##### 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. Tout projet devra se conformer à la notice sanitaire annexée au PLU

- ❖ Respect du principe de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet
- ❖ Respect de la continuité des écoulements, sans préjudice pour les fonds voisins,
- ❖ Obligation de raccordement au réseau eaux pluviales par des canalisations souterraines aux caractéristiques adéquates.

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 propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément aux avis des services de la commune.

La récupération des eaux de pluie pour les usages domestiques, hors alimentation, est autorisée et soumise au cadre législatif en vigueur.

En ce qui concerne la récupération des eaux de pluies ayant un usage interne à la construction est raccordée au réseau d'assainissement collectif (WC, lave-linge, ...) le dispositif devra être déclaré en mairie. Il pourra être installé un compteur des volumes récupérés. Le cas échéant l'autorité en charge de l'assainissement évaluera sur la base des critères qu'elle a défini les volumes d'eau soumis à la redevance d'assainissement.

Le dispositif sera de préférence enterré ou intégré dans le bâti. La récupération est interdite pour l'alimentation, sauf dispositif de traitement et sous réserve de l'évolution de la législation en vigueur.

Le trop plein de ces dispositifs pourra être déversé dans les réseaux prévus à cet effet.

**Electricité, téléphone, télédistribution**

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux privés d'électricité, de téléphone et de télédistribution, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

**Éclairage public et mobilier urbain**

Concernant l'éclairage public et le mobilier, toute opération d'ensemble doit être de couleur RAL 3005.



**Pour le sous-secteur 1AUs :**

Il pourra être admis d'autre RAL parmi les teintes grises 7000 et les teintes blanc et noir 9000.

RAL 7000	RAL 7001	RAL 7002	RAL 7003	RAL 7004	RAL 7005
RAL 7006	RAL 7008	RAL 7009	RAL 7010	RAL 7011	RAL 7012
RAL 7013	RAL 7015	RAL 7016	RAL 7021	RAL 7022	RAL 7023
RAL 7024	RAL 7026	RAL 7030	RAL 7031	RAL 7032	RAL 7033
RAL 7034	RAL 7035	RAL 7036	RAL 7037	RAL 7038	RAL 7039
RAL 7040	RAL 7042	RAL 7043	RAL 7044	RAL 7045	RAL 7046
RAL 7047	RAL 7048				

Le trop plein de ces dispositifs pourra être déversé dans les réseaux prévus à cet effet.

**Electricité, téléphone, télédistribution**

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux privés d'électricité, de téléphone et de télédistribution, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

**Éclairage public et mobilier urbain**

Concernant l'éclairage public et le mobilier, toute opération d'ensemble doit être de couleur RAL 3005.



**Pour le sous-secteur 1AUs :**

Il pourra être admis d'autre RAL parmi les teintes grises 7000 et les teintes blanc et noir 9000.

RAL 7000	RAL 7001	RAL 7002	RAL 7003	RAL 7004	RAL 7005
RAL 7006	RAL 7008	RAL 7009	RAL 7010	RAL 7011	RAL 7012
RAL 7013	RAL 7015	RAL 7016	RAL 7021	RAL 7022	RAL 7023
RAL 7024	RAL 7026	RAL 7030	RAL 7031	RAL 7032	RAL 7033
RAL 7034	RAL 7035	RAL 7036	RAL 7037	RAL 7038	RAL 7039
RAL 7040	RAL 7042	RAL 7043	RAL 7044	RAL 7045	RAL 7046
RAL 7047	RAL 7048				



Il pourra être également envisagé l'emploi de matériaux naturels comme le bois.

**Ordures ménagères**

Pour toute nouvelle construction de logements collectifs, d'activités et d'équipement collectif, un local couvert destiné au stockage des déchets en attente des collectes doit être aménagé sur l'unité foncière, excepté s'il est prévu de réaliser un conteneur enterré pour desservir l'opération.

Toute opération ne permettant pas le passage du camion de réputation (largeur insuffisante ou voie en impasse avec une palette de retournement de dimension restreinte) doit réaliser en entrée d'opération, en limite de voie publique ou privée, desservie par le service de réputation, un emplacement nécessaire au stockage des bacs individuels et des sacs jaunes d'emballages les jours de collectes. Voir également pour les opérations plus importantes, la possibilité de réaliser des conteneurs enterrés, dimensionnés pour l'opération, pour une collecte groupée des ordures ménagères et des emballages.

Les emplacements de stockage des containers ou autres systèmes de récolte des ordures ménagères doivent être accessibles depuis le domaine public.

L'implantation et les caractéristiques des dispositifs de collectes des ordures ménagères devront être conformes au cahier des charges et prescriptions de la collectivité compétente en la matière.

**Article 1AU 5 - Caractéristiques des terrains**

*Suite à la loi Alur n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et l'Urbanisme Rénové, l'article L.123-1-5 dans sa nouvelle rédaction supprime la notion de superficie minimale des terrains constructibles. Cet article 5, non applicable à toutes les demandes de permis et déclarations préalables depuis la publication de la loi est donc supprimé.*

**Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées**

Le nu des façades des constructions peut être implanté à l'alignement ou en retrait de 2 mètres



Il pourra être également envisagé l'emploi de matériaux naturels comme le bois.

**Ordures ménagères**

Pour toute nouvelle construction de logements collectifs, d'activités et d'équipement collectif, un local couvert destiné au stockage des déchets en attente des collectes doit être aménagé sur l'unité foncière, excepté s'il est prévu de réaliser un conteneur enterré pour desservir l'opération.

Toute opération ne permettant pas le passage du camion de réputation (largeur insuffisante ou voie en impasse avec une palette de retournement de dimension restreinte) doit réaliser en entrée d'opération, en limite de voie publique ou privée, desservie par le service de réputation, un emplacement nécessaire au stockage des bacs individuels et des sacs jaunes d'emballages les jours de collectes. Voir également pour les opérations plus importantes, la possibilité de réaliser des conteneurs enterrés, dimensionnés pour l'opération, pour une collecte groupée des ordures ménagères et des emballages.

Les emplacements de stockage des containers ou autres systèmes de récolte des ordures ménagères doivent être accessibles depuis le domaine public.

L'implantation et les caractéristiques des dispositifs de collectes des ordures ménagères devront être conformes au cahier des charges et prescriptions de la collectivité compétente en la matière.

**Article 1AU 5 - Caractéristiques des terrains**

*Suite à la loi Alur n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et l'Urbanisme Rénové, l'article L.123-1-5 dans sa nouvelle rédaction supprime la notion de superficie minimale des terrains constructibles. Cet article 5, non applicable à toutes les demandes de permis et déclarations préalables depuis la publication de la loi est donc supprimé.*

**Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées**

Le nu des façades des constructions peut être implanté à l'alignement ou en retrait de 2 mètres

minimum par rapport à l'alignement des voies.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- ❖ Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- ❖ Pour l'implantation d'une annexe séparée réalisée dans la parcelle,
- ❖ Lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches, ...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant,
- ❖ Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- ❖ Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.
- ❖ Pour des raisons d'ordre esthétique ou de sécurité avec notamment la possibilité d'alignement partiel des constructions
- ❖ Lorsque le projet de construction s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent justifiant une implantation différente
- ❖ Lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements d'intérêt public ou collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route
- ❖ Hors agglomération :
  - les constructions et les changements de destination devront respecter un recul minimal de 25 m par rapport à l'axe des RD 74 et 359 et de 35 m par rapport à l'axe de la RD149. Les extensions de constructions implantées à une distance plus proche de ces voies sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul existant.
  - lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres, par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité).
- ❖ En bordure de voie ferrée, toute construction à usage d'habitation doit être édifiée au-delà d'une distance de 10 mètres mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire. Cette distance pourra être réduite en accord avec la SNCF lorsqu'il ne s'agit pas de constructions à usage d'habitation.

**Pour le sous-secteur 1AUs :**

Pour les opérations groupées l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques et privées est appréciée au regard du projet d'ensemble.

**Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1- Dispositions générales.**

Les ouvrages de transport et/ou de distribution électrique ne sont pas soumis aux règles suivantes.

minimum par rapport à l'alignement des voies.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- ❖ Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- ❖ Pour l'implantation d'une annexe séparée réalisée dans la parcelle,
- ❖ Lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches, ...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant,
- ❖ Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- ❖ Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.
- ❖ Pour des raisons d'ordre esthétique ou de sécurité avec notamment la possibilité d'alignement partiel des constructions
- ❖ Lorsque le projet de construction s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent justifiant une implantation différente
- ❖ Lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements d'intérêt public ou collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route
- ❖ Hors agglomération :
  - les constructions et les changements de destination devront respecter un recul minimal de 25 m par rapport à l'axe des RD 74 et 359 et de 35 m par rapport à l'axe de la RD149. Les extensions de constructions implantées à une distance plus proche de ces voies sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul existant.
  - lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres, par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité).
- ❖ En bordure de voie ferrée, toute construction à usage d'habitation doit être édifiée au-delà d'une distance de 10 mètres mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire. Cette distance pourra être réduite en accord avec la SNCF lorsqu'il ne s'agit pas de constructions à usage d'habitation.

**Pour le sous-secteur 1AUs :**

Pour les opérations groupées l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques et privées est appréciée au regard du projet d'ensemble.

**Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1- Dispositions générales.**

Les ouvrages de transport et/ou de distribution électrique ne sont pas soumis aux règles suivantes.

Les limites séparatives bordant des identifiés à l'annexe E (zonage AOC), un recul d'au moins 10 mètres devra être respecté entre la construction à édifier et la limite de propriété jouxtant les zones A ou N du terrain recevant ladite construction. Cette disposition ne s'applique pas aux habitations existantes et aux annexes. En cas extension d'une construction existante, celle-ci ne doit pas se faire dans la bande de 10 m par rapport aux zones viticoles identifiées en annexe E.

Pour des projets jouxtant un espace boisé classé ou des haies protégées au titre de l'article L. L.123-1-5 III, 2 du Code de l'Urbanisme inscrites au document d'urbanisme le projet devra tenir compte d'une marge de recul suffisante pour ne pas porter atteinte à la pérennité du boisement.

Pour des projets jouxtant un espace boisé classé ou des haies protégées au titre de l'article L.123-1-5 III, 2° du Code de l'Urbanisme inscrites au document d'urbanisme le projet devra tenir compte d'une marge de recul suffisante pour ne pas porter atteinte à la pérennité du boisement.

### **7.2 - Par rapport aux limites aboutissant aux voies, dans une bande de 20 m mesurée à partir de l'alignement observée en application de l'article 1AU6**

Les constructions doivent être édifiées :

- ❖ Soit d'une limite à l'autre,
- ❖ Soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge de recul au moins égale à 3 m,
- ❖ Soit à distance des limites en respectant des marges de recul au moins égales à 3 m,
- ❖ Pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> des implantations différentes pourront être autorisées.

### **7.3 - Au-delà de la bande de 20 m définie au 7.2**

Les constructions doivent être édifiées à distance des limites au moins égales à 3 m, Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3,20 m à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

Toutefois, dans ces deux secteurs, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur l'unité foncière elle-même, des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme

Pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> des implantations différentes pourront être autorisées.

#### **Pour le sous-secteur 1AUs :**

Pour les opérations groupées l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives est appréciée au regard du projet d'ensemble.

### **Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës à usage d'habitation ou d'activité sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 6 m.

Les limites séparatives bordant des identifiés à l'annexe E (zonage AOC), un recul d'au moins 10 mètres devra être respecté entre la construction à édifier et la limite de propriété jouxtant les zones A ou N du terrain recevant ladite construction. Cette disposition ne s'applique pas aux habitations existantes et aux annexes. En cas extension d'une construction existante, celle-ci ne doit pas se faire dans la bande de 10 m par rapport aux zones viticoles identifiées en annexe E.

Pour des projets jouxtant un espace boisé classé ou des haies protégées au titre de l'article L. L.123-1-5 III, 2 du Code de l'Urbanisme inscrites au document d'urbanisme le projet devra tenir compte d'une marge de recul suffisante pour ne pas porter atteinte à la pérennité du boisement.

Pour des projets jouxtant un espace boisé classé ou des haies protégées au titre de l'article L.123-1-5 III, 2° du Code de l'Urbanisme inscrites au document d'urbanisme le projet devra tenir compte d'une marge de recul suffisante pour ne pas porter atteinte à la pérennité du boisement.

### **7.2 - Par rapport aux limites aboutissant aux voies, dans une bande de 20 m mesurée à partir de l'alignement observée en application de l'article 1AU6**

Les constructions doivent être édifiées :

- ❖ Soit d'une limite à l'autre,
- ❖ Soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge de recul au moins égale à 3 m,
- ❖ Soit à distance des limites en respectant des marges de recul au moins égales à 3 m,
- ❖ Pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> des implantations différentes pourront être autorisées.

### **7.3 - Au-delà de la bande de 20 m définie au 7.2**

Les constructions doivent être édifiées à distance des limites au moins égales à 3 m, Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3,20 m à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

Toutefois, dans ces deux secteurs, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur l'unité foncière elle-même, des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme

Pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> des implantations différentes pourront être autorisées.

#### **Pour le sous-secteur 1AUs :**

Pour les opérations groupées l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives est appréciée au regard du projet d'ensemble.

### **Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës à usage d'habitation ou d'activité sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 6 m.

Il n'est pas fixé de distance minimale entre une construction et son annexe.

**Pour le sous-secteur 1AUs :**

Pour les opérations groupées l'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété est appréciée au regard du projet d'ensemble.

**Article 1AU 9 - Emprise au sol**

Sans Objet

**Article 1AU 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau. La hauteur prise en compte est la hauteur à partir du sol existant avec exécution des fouilles et remblais.

Cette règle ne s'applique pas pour la construction d'équipements publics.

En cas de dénivellation, la hauteur maximale est fixée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout ou l'acrotère jusqu'au niveau du sol existant ou de la voie pour le bâti en alignement de voies, niveau du sol existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol.

**Pour le sous-secteur 1AUs :**

Pour les opérations groupées la hauteur maximale des constructions est limitée à **9 m** à l'égout de toit ou à l'acrotère, soit un gabarit correspondant à : un rez-de-chaussée + deux niveaux + combles ou attique. Le comble ou l'attique ne devra pas comprendre plus d'un niveau.

Il n'est pas fixé de distance minimale entre une construction et son annexe.

**Pour le sous-secteur 1AUs :**

Pour les opérations groupées l'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété est appréciée au regard du projet d'ensemble.

**Article 1AU 9 - Emprise au sol**

Sans Objet

**Article 1AU 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau. La hauteur prise en compte est la hauteur à partir du sol existant avec exécution des fouilles et remblais.

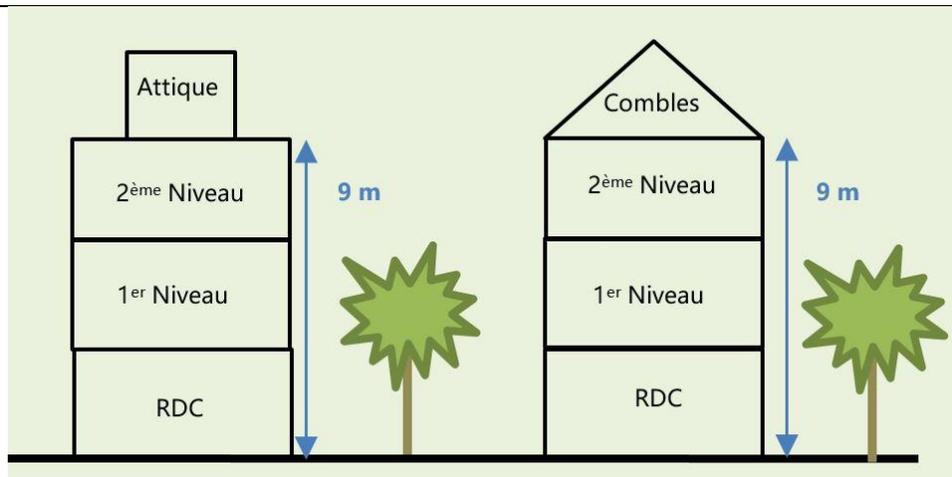
Cette règle ne s'applique pas pour la construction d'équipements publics.

En cas de dénivellation, la hauteur maximale est fixée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout ou l'acrotère jusqu'au niveau du sol existant ou de la voie pour le bâti en alignement de voies, niveau du sol existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol.

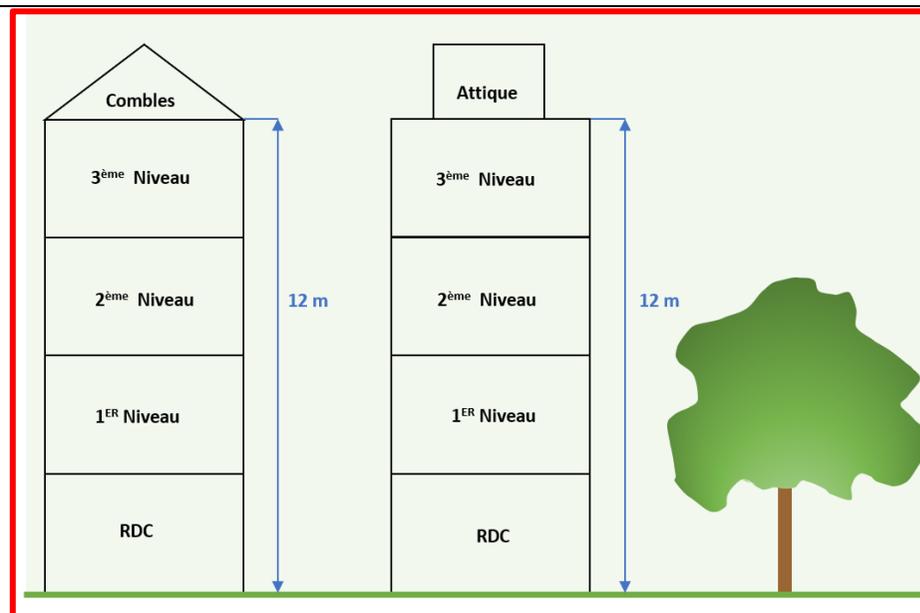
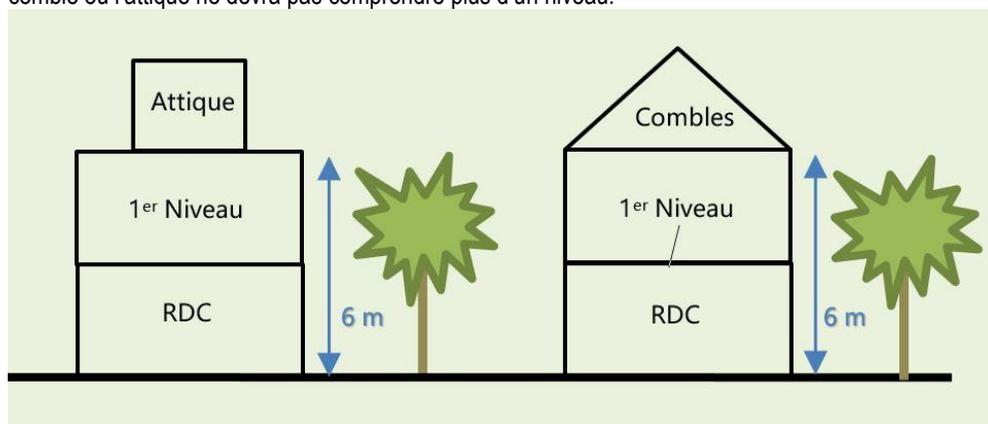
**Pour le sous-secteur 1AUs :**

Pour les opérations groupées la hauteur maximale des constructions, qui devra prendre en compte la situation topographique, le paysage et l'environnement urbain, est limitée à **12 m** à l'égout de toit ou à l'acrotère, soit un gabarit correspondant à un rez-de-chaussée + trois niveaux + combles ou attique. Le comble ou l'attique ne devra pas comprendre plus d'un niveau.

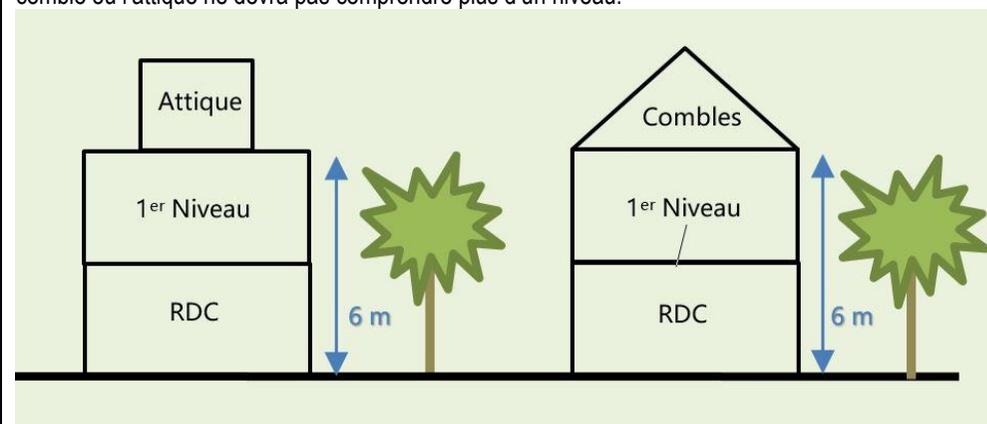
Une hauteur inférieure pourra être exigée permettant de limiter l'impact, notamment sur le secteur nord du site, le plus en « altitude » : la hauteur pourra être limitée à un R+2 sans comble ou attique.



Pour les lots individuels la hauteur maximale des constructions est limitée à **6 m** à l'égout de toit ou à l'acrotère, soit un gabarit correspondant à : un rez-de-chaussée + un niveau + combles ou attique. Le comble ou l'attique ne devra pas comprendre plus d'un niveau.

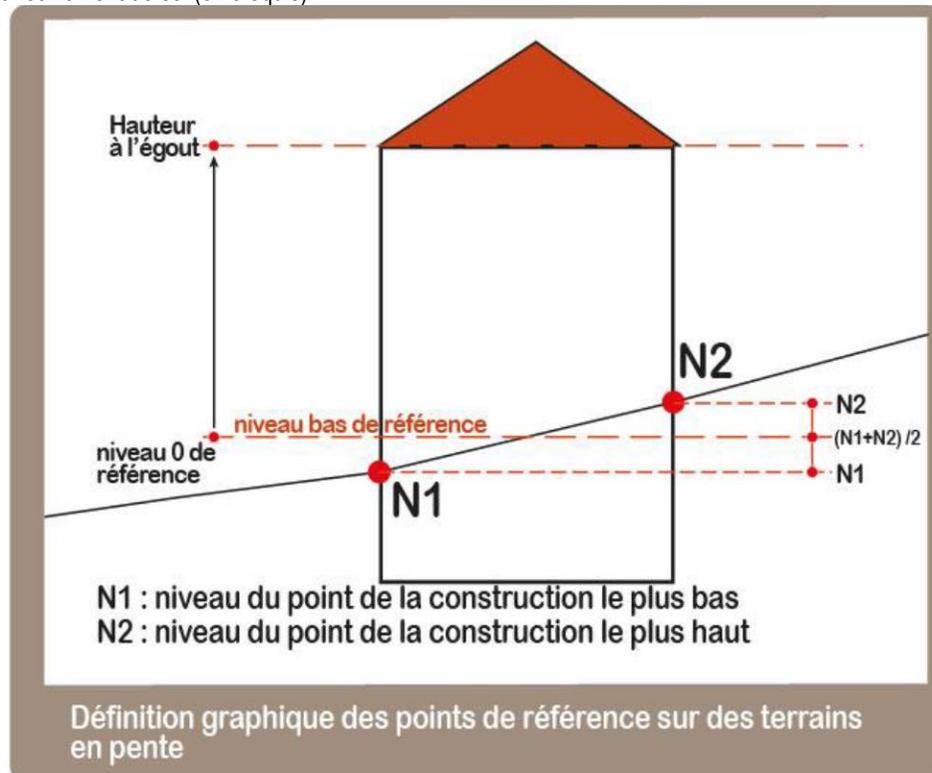


Pour les lots individuels la hauteur maximale des constructions est limitée à **6 m** à l'égout de toit ou à l'acrotère, soit un gabarit correspondant à : un rez-de-chaussée + un niveau + combles ou attique. Le comble ou l'attique ne devra pas comprendre plus d'un niveau.



La hauteur prise en compte est la hauteur à partir du sol existant avec exécution des fouilles et remblais.

En cas de topographie marquée, la hauteur maximale est déterminée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout ou l'acrotère jusqu'au niveau 0 de référence. Ce niveau moyen est calculé entre le niveau du sol le plus haut et le niveau de sol le plus bas, avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol (cf. croquis).



## Article 1AU 11 - Aspect extérieur

### 11.1 - Aspect général

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,

### Précision sur les hauteurs :

- **Hauteur maximum** : Il s'agit du « point le plus élevé du bâtiment » à l'égout et d'un « plafond », qui n'est pas toujours atteint par les projets de construction, dont les hauteurs sont généralement modulées.

- **Calcul de la hauteur** :

~~En cas de topographie marquée la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avec comme point de référence le seuil d'entrée. La hauteur de la plus petite des façades ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite par le règlement. La hauteur des autres façades, ne peut excéder de plus de 3 mètres, la hauteur prescrite. Cette approche peu avoir ponctuellement en fonction de la situation du bâtiment dans la pente un niveau bas supplémentaire.~~

~~Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les rampes d'accès aux stationnements semi-souterrains/souterrains, ainsi que les accès aux sous-sols des constructions.~~

En cas de topographie marquée, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avec le seuil d'entrée, comme point de référence.

La hauteur de la plus petite des façades ne peut dépasser la limite de hauteur réglementaire.

De plus, pour les opérations groupées :

- ponctuellement et en fonction de la situation du bâtiment dans la pente, le bâti peut avoir un niveau bas supplémentaire
- la hauteur des autres façades, ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur réglementaire soit un maximum de 15 mètres.

Les rampes d'accès aux stationnements semi-souterrains/souterrains, ainsi que les accès aux sous-sols des constructions, ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

## Article 1AU 11 - Aspect extérieur

### 11.1 - Aspect général

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 - Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est cohérente avec l'utilisation des tuiles en usage dans la région ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile (les plaques ondulées ne sont pas considérées comme étant d'aspect identique). Les toitures réalisées en plaques ondulées recouvertes de tuiles ne seront autorisées que pour les annexes séparées.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant.

Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement bâti et paysager existant.

La pose de panneaux solaires est autorisée nonobstant les dispositions précédentes sous réserve d'une bonne intégration dans la toiture.

Les toitures terrasses pourront être autorisées pour l'architecture contemporaine. Les constructions d'architecture contemporaine pourront déroger sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.

### 11.3 - Architecture contemporaine

Les règles précédentes ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions d'habitation et d'équipements publics qui se distinguent par leur valeur exemplaire en termes de qualité architecturale et/ou en matière de développement durable, de maîtrise des énergies (maisons bois, ...).

Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager. L'architecture contemporaine est donc autorisée sous réserve de parfaite intégration dans son environnement.

### 11.4 - Clôtures

#### Composition

Toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie publique pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures doivent s'intégrer avec harmonie dans le paysage urbain et seront constituées de la manière suivante :

#### o En limite de voie ou d'emprise publique :

- ❖ Un mur en pierres
- ❖ Un mur bahut (de maximum 1m) surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses de

- ❖ l'harmonie des couleurs,
- ❖ leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

### 11.2 - Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est cohérente avec l'utilisation des tuiles en usage dans la région ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile (les plaques ondulées ne sont pas considérées comme étant d'aspect identique). Les toitures réalisées en plaques ondulées recouvertes de tuiles ne seront autorisées que pour les annexes séparées.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant.

Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement bâti et paysager existant.

La pose de panneaux solaires est autorisée nonobstant les dispositions précédentes sous réserve d'une bonne intégration dans la toiture.

Les toitures terrasses pourront être autorisées pour l'architecture contemporaine. Les constructions d'architecture contemporaine pourront déroger sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.

### 11.3 - Architecture contemporaine

Les règles précédentes ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions d'habitation et d'équipements publics qui se distinguent par leur valeur exemplaire en termes de qualité architecturale et/ou en matière de développement durable, de maîtrise des énergies (maisons bois, ...).

Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager. L'architecture contemporaine est donc autorisée sous réserve de parfaite intégration dans son environnement.

### 11.4 - Clôtures

#### Composition

Toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie publique pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures doivent s'intégrer avec harmonie dans le paysage urbain et seront constituées de la manière suivante :

#### o En limite de voie ou d'emprise publique :

- ❖ Un mur en pierres
- ❖ Un mur bahut (de maximum 1m) surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses de

<p>bois, matériaux composites ou aluminium. (sur une hauteur maximum de 0.5 m)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>❖ La hauteur maximale de la clôture est de 1.50 mètre.</li><li>❖ Des clôtures végétales sont admises sur les limites avec les espaces publics autres que les voies ainsi que les grillages verts d'une hauteur maximum de 2 mètres. Les grillages devront être doublée d'une haie vive composée d'essences locales. Les haies seront placées côté espace public.</li><li>❖ Les matériaux bruts destinés à être enduits, doivent être enduits sur les 2 faces.</li></ul> <p><b>o En limite séparative :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>❖ un mur en pierres,</li><li>❖ Un mur bahut (de maximum 1m) surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses de bois ou plastiques (sur une hauteur maximum de 0.8 m)</li><li>❖ Un grillage, des lisses de bois ou matériaux composites</li><li>❖ Une haie vive (composée d'essences locales),</li><li>❖ Des plaques béton imitation bois.</li><li>❖ Les matériaux bruts destinés à être enduits, doivent être enduits sur les 2 faces.</li></ul> <p>La hauteur maximale de l'ensemble ne peut être supérieure à 1.80 mètre.</p> <p><b>o En limite de zone naturelle (N) ou agricole (A) :</b></p> <p>Les clôtures seront obligatoirement constituées de haies composées d'essences locales doublées éventuellement d'un grillage à l'intérieur.</p> <p>Lorsque des murs en pierre existent en limite séparative ou en limite du domaine public, ils devront être préservés, confortés ou reconstitués en pierre.</p> <p><b>Sont interdits :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>❖ Les clôtures en plaques de béton moulées de type palplanches, autorisées uniquement en limite séparative, sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0.3 m et d'être de teinte similaire aux bâtiments limitrophes.</li><li>❖ Les matériaux de type « bâche brise-vent »,</li><li>❖ La tôle ondulée,</li><li>❖ Les murs parpaings non enduits,</li></ul> <p><b>Pour le sous-secteur 1AUs :</b></p> <p>La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain. Elle assure la première représentation de l'habitation sur la rue et a un impact visuel important sur l'espace urbain.</p> <p>Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• en évitant la multiplicité des matériaux,</li><li>• en recherchant la simplicité des formes et des structures,</li></ul>	<p>bois, matériaux composites ou aluminium. (sur une hauteur maximum de 0.5 m)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>❖ La hauteur maximale de la clôture est de 1.50 mètre.</li><li>❖ Des clôtures végétales sont admises sur les limites avec les espaces publics autres que les voies ainsi que les grillages verts d'une hauteur maximum de 2 mètres. Les grillages devront être doublée d'une haie vive composée d'essences locales. Les haies seront placées côté espace public.</li><li>❖ Les matériaux bruts destinés à être enduits, doivent être enduits sur les 2 faces.</li></ul> <p><b>o En limite séparative :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>❖ un mur en pierres,</li><li>❖ Un mur bahut (de maximum 1m) surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses de bois ou plastiques (sur une hauteur maximum de 0.8 m)</li><li>❖ Un grillage, des lisses de bois ou matériaux composites</li><li>❖ Une haie vive (composée d'essences locales),</li><li>❖ Des plaques béton imitation bois.</li><li>❖ Les matériaux bruts destinés à être enduits, doivent être enduits sur les 2 faces.</li></ul> <p>La hauteur maximale de l'ensemble ne peut être supérieure à 1.80 mètre.</p> <p><b>o En limite de zone naturelle (N) ou agricole (A) :</b></p> <p>Les clôtures seront obligatoirement constituées de haies composées d'essences locales doublées éventuellement d'un grillage à l'intérieur.</p> <p>Lorsque des murs en pierre existent en limite séparative ou en limite du domaine public, ils devront être préservés, confortés ou reconstitués en pierre.</p> <p><b>Sont interdits :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>❖ Les clôtures en plaques de béton moulées de type palplanches, autorisées uniquement en limite séparative, sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0.3 m et d'être de teinte similaire aux bâtiments limitrophes.</li><li>❖ Les matériaux de type « bâche brise-vent »,</li><li>❖ La tôle ondulée,</li><li>❖ Les murs parpaings non enduits,</li></ul> <p><b>Pour le sous-secteur 1AUs :</b></p> <p>La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain. Elle assure la première représentation de l'habitation sur la rue et a un impact visuel important sur l'espace urbain.</p> <p>Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• en évitant la multiplicité des matériaux,</li><li>• en recherchant la simplicité des formes et des structures,</li></ul>
--	--

• en tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.  
Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Dans le cas d'opérations groupées, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises ou d'un projet inséré au plan d'aménagement en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération et son intégration.

**o En limite avec l'espace public :**

Au regard du plan d'ensemble et selon les secteurs elles sont constituées de la manière suivante :

- ❖ Grillage en acier galvanisé et piquets bois doublé d'une haie champêtre
- ❖ Madriers bois verticaux
- ❖ Palissade bois
- ❖ Ganivelles

**o En limite séparative :**

Elles devront être soit :

- ❖ En grillage en acier galvanisé et piquets bois doublé d'une haie
- ❖ En ganivelle doublée d'une haie

La hauteur maximale est fixée à 1,60 m.

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, une clôture pleine d'une hauteur maximale d'1,80 m. peut être réalisée dans le prolongement de la construction sur une longueur de 3 mètres maximum. Elle est réalisée avec un seul matériau :

- ❖ Soit dans le même matériau que la construction
- ❖ Soit en bois

De façon générale, toute clôture devra être conforme au règlement du cahier des charges de session.

**11.5 - Annexes**

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

Les annexes séparées pourront être :

- ❖ En pierre,
- ❖ En bois,
- ❖ Matériau enduit

Les annexes séparées soumises à déclaration préalable (d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>) pourront être réalisées avec des matériaux d'aspects différents de la construction principale mais leur aspect général devra être proposé en cohérence avec le bâti environnant.

Les ardoises naturelles peuvent être autorisées exceptionnellement en fonction de l'environnement existant ou du bâti existant.

• en tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.  
Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Dans le cas d'opérations groupées, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises ou d'un projet inséré au plan d'aménagement en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération et son intégration.

**o En limite avec l'espace public :**

Au regard du plan d'ensemble et selon les secteurs elles sont constituées de la manière suivante :

- ❖ Grillage en acier galvanisé et piquets bois doublé d'une haie champêtre
- ❖ Madriers bois verticaux
- ❖ Palissade bois
- ❖ Ganivelles

**o En limite séparative :**

Elles devront être soit :

- ❖ En grillage en acier galvanisé et piquets bois doublé d'une haie
- ❖ En ganivelle doublée d'une haie

La hauteur maximale est fixée à 1,60 m.

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, une clôture pleine d'une hauteur maximale d'1,80 m. peut être réalisée dans le prolongement de la construction sur une longueur de 3 mètres maximum. Elle est réalisée avec un seul matériau :

- ❖ Soit dans le même matériau que la construction
- ❖ Soit en bois

De façon générale, toute clôture devra être conforme au règlement du cahier des charges de session.

**11.5 - Annexes**

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

Les annexes séparées pourront être :

- ❖ En pierre,
- ❖ En bois,
- ❖ Matériau enduit

Les annexes séparées soumises à déclaration préalable (d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>) pourront être réalisées avec des matériaux d'aspects différents de la construction principale mais leur aspect général devra être proposé en cohérence avec le bâti environnant.

Les ardoises naturelles peuvent être autorisées exceptionnellement en fonction de l'environnement existant ou du bâti existant.

Les annexes accolées pourront être soit d'aspect identiques à la construction principale soit réalisées avec des toitures – des matériaux différents sous réserve de bien s'intégrer à l'environnement.

**Article 1AU 12 - Stationnement**

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 automobile étant de 12,5 m², il est exigé :

❖ **Constructions à usage d'habitation :**

2 places par logement

En cas d'opération de plus de 3 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun par ensemble de 3 logements.

❖ **Constructions à usage de bureaux et services :**

Une place de stationnement par 40 m² de surface utile

❖ **Constructions à usage de commerce :**

1 place de stationnement pour 50 m² de surface de vente.

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

**Pour le sous-secteur 1AUs :**

Pour les opérations groupées, le nombre de stationnements est déterminé au regard de la typologie des logements :

- 1 place pour les studios et T1,
- 1,5 place pour les T2,
- 2 places pour les T3 et +

En cas d'opération de plus de 3 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun par ensemble de 3 logements

En complément des dispositions de l'article R111-14-7 du code de la construction, des normes spécifiques de stationnements intérieurs pour les vélos seront à respecter notamment pour les bâtiments collectifs.

Les annexes accolées pourront être soit d'aspect identiques à la construction principale soit réalisées avec des toitures – des matériaux différents sous réserve de bien s'intégrer à l'environnement.

**Article 1AU 12 - Stationnement**

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 automobile étant de 12,5 m², il est exigé :

❖ **Constructions à usage d'habitation :**

2 places par logement

En cas d'opération de plus de 3 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun par ensemble de 3 logements.

❖ **Constructions à usage de bureaux et services :**

Une place de stationnement par 40 m² de surface utile

❖ **Constructions à usage de commerce :**

1 place de stationnement pour 50 m² de surface de vente.

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

**Pour le sous-secteur 1AUs :**

Pour les opérations groupées, le nombre de stationnements est déterminé au regard de la typologie des logements :

Typologie de logement	Nombre de places par logement
T1/T2	1 place
T3/T4	1,5 places
Résidence Jeunes Actifs	0,5 places
Logements à caractère social	1 place

En complément des dispositions de l'article R111-14-7 du code de la construction, des normes spécifiques de stationnements intérieurs pour les vélos seront à respecter notamment pour les bâtiments collectifs.

L'espace destiné au stationnement des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée(s) du bâtiment. Il peut être constitué de plusieurs emplacements. Dans le cas où les surfaces destinées aux vélos ne se situent pas au rez-de-chaussée, il devra être prévu un trottoir réservé aux cycles pour accéder au rez-de-chaussée. L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

**Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

- ❖ Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, qui précise notamment : "le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements".
- ❖ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- ❖ Les espaces libres, délaissés, ... doivent obligatoirement être traités en espaces verts et entretenus.
- ❖ Les stockages, citernes doivent obligatoirement être dissimulés derrière un écran végétal sauf impossibilité technique justifiée.

**Pour le sous-secteur 1AUs :**

Pour les terrains à bâtir / lots libres, les espaces perméables (espaces de pleine terre, aire de stationnement traitée en revêtement perméable...) doivent représenter au minimum 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Les plantations existantes doivent être maintenues.

Les espaces libres, délaissés, ... doivent obligatoirement être traités en espaces verts et entretenus.

Les stockages, citernes doivent obligatoirement être dissimulés derrière un écran végétal sauf impossibilité technique justifiée.

**Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation des sols**

*Suite à la loi Alur n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et l'Urbanisme Rénové, l'article L.123-1-5 dans sa nouvelle rédaction supprime la notion de coefficient d'occupation des sols superficie minimale des terrains constructibles. L'article 14, non applicable à toutes les demandes de permis et déclarations préalables depuis la publication de la loi est donc supprimé.*

**Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

- ❖ Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, qui précise notamment : "le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements".
- ❖ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- ❖ Les espaces libres, délaissés, ... doivent obligatoirement être traités en espaces verts et entretenus.
- ❖ Les stockages, citernes doivent obligatoirement être dissimulés derrière un écran végétal sauf impossibilité technique justifiée.

**Pour le sous-secteur 1AUs :**

Pour les terrains à bâtir / lots libres, les espaces perméables (espaces de pleine terre, aire de stationnement traitée en revêtement perméable...) doivent représenter au minimum 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Les plantations existantes doivent être maintenues.

Les espaces libres, délaissés, ... doivent obligatoirement être traités en espaces verts et entretenus.

Les stockages, citernes doivent obligatoirement être dissimulés derrière un écran végétal sauf impossibilité technique justifiée.

**Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation des sols**

*Suite à la loi Alur n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et l'Urbanisme Rénové, l'article L.123-1-5 dans sa nouvelle rédaction supprime la notion de coefficient d'occupation des sols superficie minimale des terrains constructibles. L'article 14, non applicable à toutes les demandes de permis et déclarations préalables depuis la publication de la loi est donc supprimé.*

## JUSTIFICATIONS

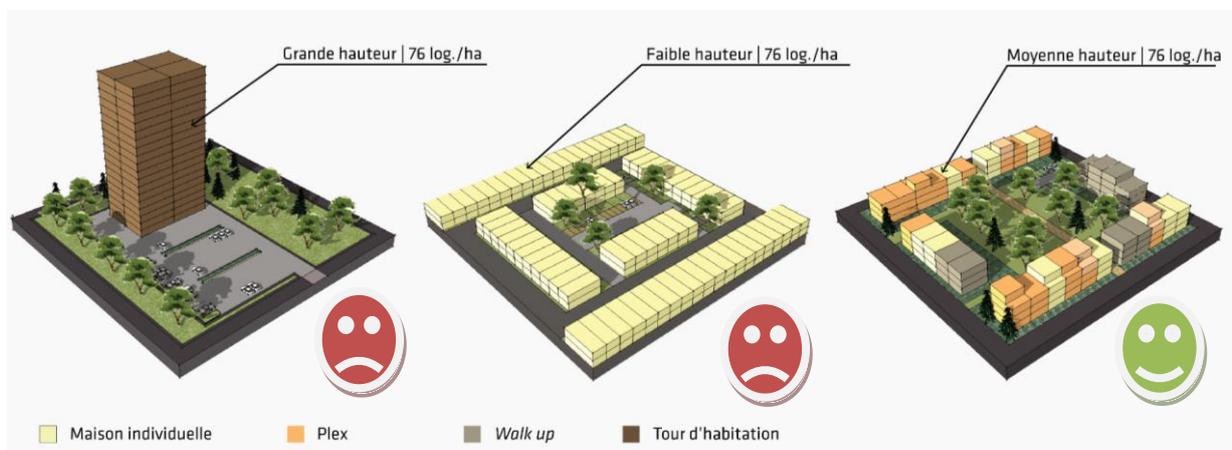
Les modifications sur les différents articles de la zone 1AU concerne le sous-secteur 1AU qui est spécifiquement créé pour mettre en œuvre la ZAC de la Sèvre. Ces modifications ont pour objectifs de mettre en adéquation les intentions programmatiques sur les îlots A1-A2/B1-B2 et la partie réglementaire dans l'optique de répondre à l'ambition de la qualité environnementale et architectural sur le secteur. Cela permet une densité plus importante et mais également de réduire la place de la voiture dans l'opération.

Les limitations posées au règlement visent à limiter d'une part la consommation de l'espace destiné aux aires de stationnement et à encourager l'usage des transports collectifs et des modes actifs. L'opération se situe à proximité immédiate du centre-bourg et a environ 1.5 km de la gare. La commune mène actuellement un plan guide qui interroge la place de l'automobile dans l'espace public (circulation stationnement.). Dans ce contexte, cette modification est une opportunité pour limiter l'emprise des stationnements. Cependant le report sur l'espace public a été pris en compte car l'opération intègre des stationnement collectifs répartis dans la ZAC. Il faut également prendre en compte les possibilités de stationnement sur la place Pirmil.

En ce qui concerne la prise en compte de la topographie, il a été privilégié une approche par niveau avec comme point de référence le seuil d'entrée. La hauteur exprimée uniquement en niveaux présente un certain nombre d'inconvénients., Elle est difficilement contrôlable dans la mesure où les planchers ne figurent pas nécessairement dans la demande de PC. D'autre part, son application/instruction est incertaine dans la mesure où les hauteurs des niveaux à l'intérieur du bâtiment peuvent varier et que la règle d'urbanisme ne peut régir l'aménagement intérieur des constructions. La seule façon d'éviter de trop grands écarts est de fixer, en plus du nombre de niveaux, une hauteur maximale en mètres, sachant que ces deux règles sont cumulatives. Quid le la, prise en compte de la topographie avec comme point de référence le seuil d'entrée, selon sa position dans la pente point haut/point bas il faut anticiper la hauteur des « autres » façades sans faire bouger le nombre de niveau.

Cette approche mise en lien avec une possibilité d'un niveau supplémentaire permet d'avoir une densité plus importante sur les îlots concernés sans faire évoluer l'emprise au sol et dégrader les espaces publics.

Il s'agit bien de développer un quartier « dense » avec une véritable qualité et identité urbaine.



Un développement urbain plus dense est une réponse à de multiples préoccupations :

- Rentabiliser les infrastructures existantes en maximisant l'utilisation des terrains déjà desservis ;
- freiner l'étalement urbain pour préserver les milieux naturels et les terres agricoles;
- Favoriser l'accessibilité et la mobilité durable en réduisant les distances de déplacement ;
- Économiser les ressources naturelles et en particulier l'énergie ;
- Favoriser le dynamisme et la vitalité économique au niveau local ;
- Lutter contre les changements climatiques et permettre l'adaptation aux impacts du réchauffement climatique;
- .....

A ce jour, le programme et le projet architectural est en cours de définition il est donc impossible d'évaluer précisément la densité. Ces nouvelles règles couplées avec le regard et visa de l'architecte-urbaniste de l'opération permettent de poser des exigences sur la qualité des projets tant d'un point de vue architectural qu'urbain.