

COMMUNE D'ISSE

Département de la Loire-Atlantique

Plan Local d'Urbanisme

5. Règlement écrit

APPROBATION DU PLU

	Arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du :	Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du :
Révision n°1	04/07/2019	09/07/2020

SOMMAIRE

TITRE I.	Dispositions générales	3
CHAPITRE 1.	PRESENTATION GENERALE DU REGLEMENT	4
CHAPITRE 2.	LEXIQUE - DEFINITIONS DE TERMES	9
CHAPITRE 3.	DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	15
CHAPITRE 4.	PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS	17
CHAPITRE 5.	RAPPEL DE PROCEDURES RELATIVES A CERTAINS TRAVAUX	19
TITRE II.	Règles générales applicables sur la commune.....	23
CHAPITRE 1.	LIMITATION DE CERTAINS USAGES DES SOLS ET DE CONSTRUCTIONS DANS LES SECTEURS EXPOSES A DES RISQUES, NUISANCES, POLLUTIONS	24
CHAPITRE 2.	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE : REGLES GENERALES A L'ECHELLE COMMUNALE	27
CHAPITRE 3.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS	32
CHAPITRE 4.	OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS	35
CHAPITRE 5.	CONDITIONS D'EQUIPEMENTS ET RESEAUX	37
CHAPITRE 6.	EMPLACEMENTS RESERVES	42
TITRE III.	Règles relatives aux différents secteurs en fonction de leur destination principale et du type d'occupation des sols	43
TITRE IV.	Annexes.....	78

TITRE I.

DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 1. PRESENTATION GENERALE DU REGLEMENT

Les Zones Agricoles (A)

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les Zones Naturelles (N)

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison,
1° soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique,
2° soit de l'existence d'une exploitation forestière,
3° soit de leur caractère d'espaces naturels,
4° soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
5° soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

b) La définition des zones en cohérence avec le PADD d'Issé

En cohérence avec les orientations du PADD, les différentes zones U, AU, A et N sont délimitées sur le territoire, pouvant elles-mêmes être subdivisées zones, en fonction de leur vocation principale et de leur mode, type ou nature d'occupation des sols.

Le règlement délimite ainsi :

1. **les zones urbaines ou à urbaniser à dominante d'habitat**, offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :
 - les zones urbaines à dominante d'habitat, différenciées par leurs formes urbaines, avec une mixité des fonctions : **Ua, Ub, Uh** où la constructibilité peut être limitée (**Ubm**)
 - les zones à urbaniser à dominante d'habitat : **1AUa, 2AU**
2. **les zones urbaines ou à urbaniser à vocation d'activités économiques**, devant répondre aux orientations relatives au renforcement du potentiel économique, à travers :
 - les zones urbaines à vocation d'activités, différenciées par leurs vocations : **Uea, Ueb, Uec**
 - les zones à urbaniser en extension des zones d'activités existantes : **1AUeb, 2AUea**
3. **les zones urbaines ou à urbaniser destinées à des équipements d'intérêt collectif**, permettant de conforter le niveau d'équipements et de services de l'agglomération, à travers :
 - les zones urbaines d'équipements existants : **Ul**
4. **la zone agricole destinée à préserver l'économie et les ressources agricoles (exploitations et espaces agricoles), garantes aussi du maintien de qualités paysagères, écologiques sur le territoire, distinguant plusieurs zones** au regard des enjeux de développement durable et des orientations du PADD :
 - les secteurs, d'intérêt agronomique et agricole fort à long terme, devant être maintenus durablement en espace de valorisation pour l'agriculture, sont classés en **secteurs Aa**.
 - les secteurs agricoles proches de l'agglomération, pour lesquels l'accueil de bâtiments d'exploitation agricole s'avère incompatible avec la proximité de l'agglomération et représenterait un risque de gêne sur la perception du paysage sur ces façades du bourg, sont classés en secteur **Ab**.
 - les secteurs agricoles présentant des enjeux environnementaux et/ou paysagers, sont classés en secteur **An**.
 - Ces secteurs peuvent englober des constructions existantes, dont des constructions à usage d'habitation qui ne sont pas forcément liées et nécessaires à l'exploitation agricole, pour lesquelles le règlement de ces zones peut définir des possibilités d'évolution.

- La zone agricole comprend également des zones à vocation spécifique non liés à l'activité agricole :
 - les secteurs agricoles où sont admises les nouvelles constructions à vocation d'activités économiques, sont classés en secteur **Ae**.
 - Le site occupé par une ancienne décharge, classé en secteur **Ad**.
 - les secteurs agricoles où sont admises les nouvelles constructions à vocation d'activités de loisirs et d'hébergement de loisirs, sont classés en secteur **Al**
- 5. **La zone naturelle destinée à préserver les milieux naturels et agricoles** garants de la biodiversité, les qualités paysagères ou patrimoniales de certains sites, mais destinée aussi à préserver les ressources et à **prévenir des risques**
 - Les secteurs naturels à protéger en raison notamment de leur intérêt écologique, paysager ou en raison des risques (inondation) correspondant pour l'essentiel à la vallée du Don et ses affluents, aux vallons, zones humides et boisements sont classés en **N**,
 - le site occupé par la forêt Pavée, classé en secteur **Nf**,
 - le site occupé par la station d'épuration, classé en secteur **Ns**,
 - le site de loisirs de l'étang de Beaumont en secteur **Nl**
 - le secteur naturel où sont admises les nouvelles constructions à vocation d'activités de loisirs ou touristiques, en secteur **Nlt**,

Le règlement écrit précise les dispositions applicables à ces zones, que ce soit à travers :

- Les règles générales applicables à l'échelle communale (cf. titre II) et
- Les règles spécifiques à ces cinq grands types de zones énoncés précédemment (cf. titre III).

A noter que les documents graphiques du PLU comprennent un secteur **1AUr** à vocation multiple, correspondant au site de renouvellement urbain de l'île du Don (au sein du bourg) pour lequel seules les orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent (en application de l'article R.151-28 du Code de l'Urbanisme). Le présent règlement écrit ne définit aucune disposition réglementaire concernant ce secteur.

1.2.2. Composition du règlement écrit

Les règles générales applicables sur le territoire communal et celles précisées pour les grands types de zones sont structurées selon les dispositions prévues aux articles L.151-9 à L.151-41 du code de l'urbanisme et en application des articles R.151-27 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

Elles précisent :

REGLEMENT ECRIT	TITRE II - REGLES GENERALES APPLICABLES SUR LA COMMUNE (A TOUTES LES ZONES)	TITRE III - REGLES RELATIVES AUX TYPES DE ZONES EN FONCTION DE LEUR AFFECTATION PRINCIPALE ET DU TYPE D'OCCUPATION DES SOLS
SECTION 1 LES AFFECTATIONS ET USAGES DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	Chap. 1 Limitation de certains usages de sols dans les secteurs exposés à des risques d'inondation, des nuisances, des pollutions de sols	Art.1 Affectations des sols, constructions et types activités interdites
		Art.2 Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières
		Art.3 Mixité fonctionnelle et sociale
SECTION 2 LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES,	Chap. 1 Conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies départementales : application du schéma routier départemental	Art.4 Volumétrie et implantation des constructions : - emprise au sol et hauteur des constructions - règles d'implantation des constructions

	Chap. 2 Qualité architecturale des constructions établies sur le territoire	Art. 5 voir Titre II règles générales
	Chap. 3 Préservation et mise en valeur d'éléments de patrimoine et de 'petit patrimoine' inventoriés : éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme	Art. 6 – voir Titre II règles générales
	Chap. 4 Conservation d'espaces non imperméabilisés	
	Chap. 5 Zones humides et continuités écologiques	
	Chap. 6 Préservation et à la gestion du patrimoine boisé et paysager : éléments inventoriés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme	
	Chap. 7 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement	Art. 7 – voir Titre II règles générales
SECTION 3		
LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX ET	Chap. 1. Conditions de desserte par les voies et d'accès aux voies	Art. 8 – voir Titre II règles générales
	Chap. 2. Conditions de desserte par les réseaux	
LES EMPLACEMENTS RESERVES	Chap. 3. Les emplacements réservés	

1.2.3. Autres éléments portés sur le règlement graphique

Les documents graphiques réglementaires comprennent également :

a) Des dispositions locales réglementant ou limitant les conditions d'usage des sols

- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), faisant référence à la pièce n° 3 du P.L.U.
- Les bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, en zones agricole et naturelle
- Les espaces à constructibilité limitée où la création de logement y est exclue
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme,

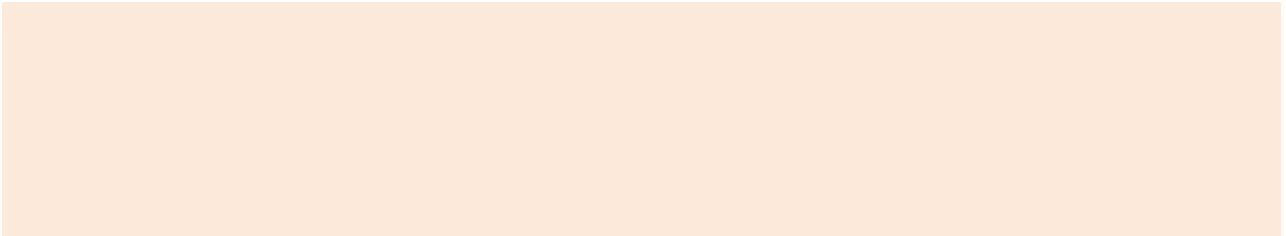
b) D'autres dispositions réglementaires relatives à l'utilisation des sols s'imposant au P.L.U.

- Les zones inondables de la vallée du Don : règles générales du règlement (Titre II - chapitre 1)
- Les zones de présomption archéologique : règles générales du règlement (Titre I - chapitre 5.10)

c) Des dispositions réglementaires relatives à des éléments de patrimoine bâti, naturel et paysager préservés au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 ou L.111-13 et L.121-27 du code de l'urbanisme

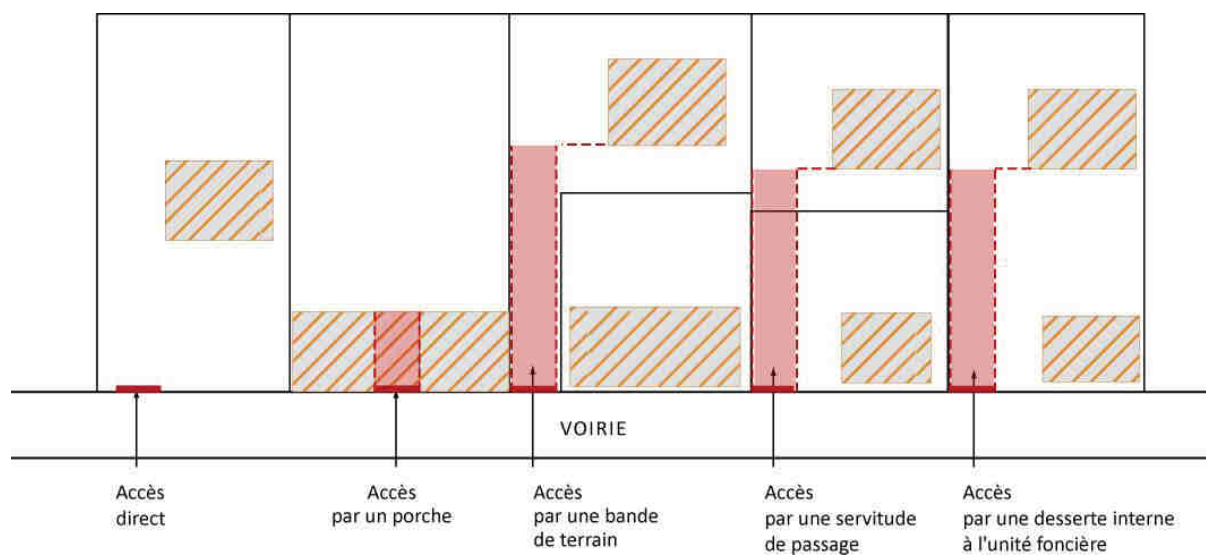
- Les éléments de patrimoine et de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
 - o Les bâtiments d'intérêt architectural, patrimonial et paysager

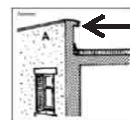
- Les éléments de "petit-patrimoine"
- Les éléments de paysage, sites et les secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,
 - Des espaces boisés d'intérêt paysager et/ou écologique,
 - Des haies végétales,
 - Des arbres isolés d'intérêt paysager et/ou écologique,
 - Les zones humides inventoriées
 - Les cours d'eau inventoriés
- d) Des dispositions locales préservant les sentiers et cheminements "doux" à conserver au titre des articles L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme
- Les chemins piétonniers et/ou cyclables, et les sentiers de randonnée à conserver



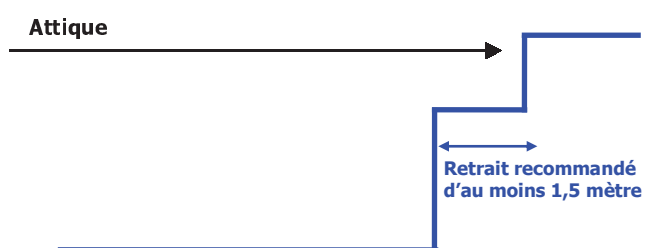
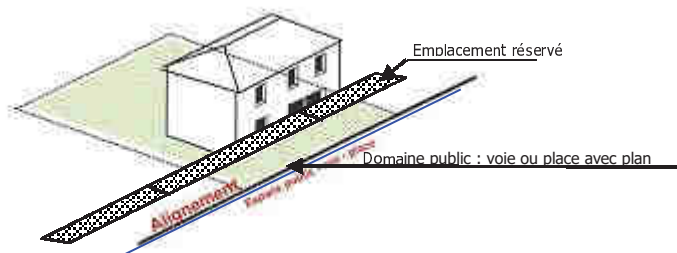
CHAPITRE 2. LEXIQUE

DEFINITIONS DE TERMES





Acrotère



- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

CONSTRUCTION : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme, *selon le lexique national*.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement ou carports, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition.

Le présent lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs (*lexique national*).

CONSTRUCTION EXISTANTE [OU BATIMENT EXISTANT] : un bâtiment existant doit avoir une existence physique et une existence légale.

L'existence physique implique que :

- Le bâtiment soit clos et couvert ;
- Le bâtiment ne soit pas en état de ruine (dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment présente le caractère d'une ruine) ;
- La majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ou de la consistance des façades hors ravalement de cette construction existent (présence du gros œuvre) ;
- Les travaux aient atteint un stade suffisant pour conférer à cet ouvrage la qualité de construction en cas d'inachèvement des travaux.

L'existence légale implique que la construction ait été réalisée conformément à une autorisation administrative valide et définitive ou que la construction a été édifiée avant la loi du 15 juin 1943.

CONSTRUCTION PRINCIPALE (OU BATIMENT PRINCIPAL) : bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A DES EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF : voir définition « équipements d'intérêt collectif et services publics »

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A L'EXPLOITATION AGRICOLE : il s'agit des constructions et installations nécessaires :

- o à l'exploitation : locaux de production ou de stockage liés au processus de production, fosses à lisier, silos ;
- o aux activités en continuité avec l'acte de production : locaux nécessaires à la transformation et au conditionnement des produits issus de l'exploitation avec éventuellement des locaux de vente de produits majoritairement produits sur place, coopérative de type CUMA (Coopérative d'Utilisation du Matériel Agricole) ;
- o aux activités de diversification agricole : utilisation des bâtiments existants en gîtes, chambres d'hôtes (lorsqu'ils sont de qualité architecturale et situés sur le siège principal de l'exploitation), **logement de fonction***
- o à l'abri des animaux liés aux activités agricoles.

CLOTURE : "barrière", construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) : le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol sur la surface du terrain d'assiette du projet (voir définition de l'emprise au sol).

EMPRISE AU SOL : projection verticale du volume (hors sous-sol) de la construction, débords et surplombs inclus (cf. article R.420-1 du code de l'urbanisme) à l'exception des ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

ESPACES LIBRES : ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des « constructions ». Un espace libre est donc soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (aire de stationnement avec un mélange terre-pierre). Aussi, les sous-sols totalement enterrés sont pris en compte.

EXTENSION : il s'agit de toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante. C'est une augmentation du volume d'une « construction » existante soit par surélévation, soit par augmentation de l'emprise au sol. Ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre. Le corps du règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension est autorisée. Pour apprécier cette notion, il sera pris en compte la superficie du bâtiment existant à la date d'approbation de la présente révision du PLU (2020).

FAÇADE : paroi du bâtiment comportant ou non des baies ainsi que ses parements extérieurs et ses éléments architecturaux tels que saillies, balcons, modénatures*, etc. dans le présent règlement, les dispositions concernant la façade ne s'appliquant pas à la toiture.

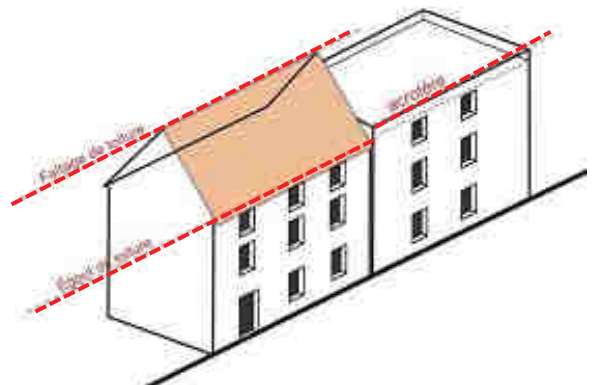
* Modénatures : les éléments de modénatures, tels que acrotères, bandeaux, corniches, moulures décoratives ou fonctionnelles, bordures, chambranles ou marquises.

FAÏTAGE : partie la plus haute de la toiture (à pente).

HAUTEUR MAXIMALE : la hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet (**point de référence***).

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements soumis à permis d'aménager, permis groupés, ZAC....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

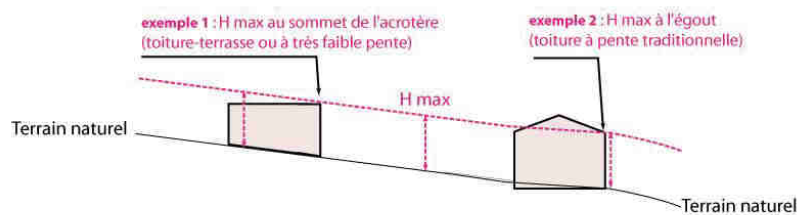
Le règlement peut préciser si la hauteur de référence est mesurée à l'égout ou au faîtage pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle, au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou à très faible pente.



Les hauteurs maximales* définies au règlement des zones (cf. titre III) ne s'appliquent pas :

- aux **installations techniques de grand élancement** indispensables dans la zone (telles que pylônes, poteaux, antennes, candélabres),
- aux lucarnes, cheminées, panneaux photovoltaïques et autres **éléments techniques ou annexes à la construction** et reconnus comme indispensables ;
- aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**.*

sauf si le corps du règlement de ces zones en dispose autrement.



Mode de calcul de la hauteur maximale par rapport au terrain naturel
en tout point de la construction



SURFACE NON IMPERMEABILISEE : correspond à une surface qui permet l'infiltration des eaux dans le sol en place. Sont considérés comme surfaces perméables : les espaces verts, le gravier, le sable, les pavés à larges joints perméables, certaines toitures... Un tableau dans les dispositions générales détaille le calcul du taux d'imperméabilisation et les types d'espaces concernés avec le coefficient exprimant la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre correspondant.

TOITURE-TERRASSE : couverture d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment de forme plane (ou quasi plane), se présentant comme une terrasse. Dans le présent règlement, il est admis qu'une toiture-terrasse puisse comporter une faible pente si elle est inférieure à 12 %.

UNITE FONCIERE : ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIES : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile (donc y compris les voies des lotissements privés, les places publiques, les parkings, ainsi que les chemins ruraux dans la mesure où ceux-ci sont ouverts à la circulation automobile). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les chemins d'exploitation n'étant généralement pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme.

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES : d'une façon générale les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode de déplacement : piéton, deux roues motorisés ou non, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises, ... ainsi que les espaces paysagers qui les accompagnent. Les jardins et les parcs ouverts au public (places, cours urbaines, parvis, mails, jardins publics et parcs publics) constituent également des emprises publiques.

Pour l'application de l'article 3 de la section 2 du règlement des zones, le présent règlement fait une distinction entre les voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et celles qui ne sont pas ouvertes. A titre d'illustration, les espaces verts ouverts au public (squares, parcs et jardins, ...) hors aménagements des abords de chaussée, les voies douces exclusivement réservées aux piétons et aux deux roues non motorisés, les voies fluviales et les cours d'eau, les voies ferrées, les chemins d'exploitation non ouverts à la circulation automobile ne sont pas considérés comme des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

CHAPITRE 3. DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS : les différentes destinations sont définies à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, à savoir :

1. exploitation agricole et forestière,
2. habitation,
3. commerce et activités de service,
4. équipements d'intérêt collectif et services publics,
5. autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Ces destinations comprennent les sous-destinations suivantes définies à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme. Ces destinations et sous-destinations sont précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016, définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Destinations	Sous-destinations
1. Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole
	Exploitation forestière : cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts
2. Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
3. Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination comprend, dans le présent règlement, les garages collectifs de caravanes, de
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

CHAPITRE 4. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

3.1 LES ARTICLES REGLEMENTAIRES SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME QUI SONT D'ORDRE PUBLIC RESTENT APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLU

LOCALISATION, IMPLANTATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Article R.111-2 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R.111-4 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

PRESERVATION DES ELEMENTS PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL, PATRIMONIAL, PAYSAGER OU ECOLOGIQUE

Article R.111-26 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R.111-27 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

3.2 SE SUPERPOSENT AUX REGLES PROPRES DU P.L.U., LES PRESCRIPTIONS PRISES AU TITRE DE LEGISLATIONS SPECIFIQUES, NOTAMMENT :

3.3 AUTRES INFORMATIONS UTILES A CONNAITRE, A L'INTENTION DES AMENAGEURS ET CONSTRUCTEURS

Il s'agit :

CHAPITRE 5. RAPPEL DE PROCEDURES RELATIVES A CERTAINS TRAVAUX

1. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

1.1. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU ENDOMMAGES A LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE SURVENUE DEPUIS MOINS D'UN AN

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

1.2. RESTAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLES PROTEGES AU TITRE DE LA LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

1.3. TRAVAUX NECESSAIRES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou à un bâtiment d'activité existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

1.4. TRAVAUX ET INSTALLATIONS POUR L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Pour autoriser dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

Les dérogations listées au 1.4 ne sont pas applicables :

- aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques,
- aux immeubles d'intérêt patrimonial et paysager identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sur les documents graphiques réglementaires conformément à la légende (cf. bâtiments détournés en rouge).

2. OUVRAGES SPECIFIQUES

3. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS

La reconstruction après destruction ou démolition, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones et secteurs, et n'est pas liée à l'inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées (article L. 111-15 du code de l'urbanisme).

4. PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est applicable aux secteurs et bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (voir titre II, chapitre 2.2).

5. LES TRAVAUX PORTANT ATTEINTE A UN ELEMENT DE PAYSAGE IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 OU DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23h du Code de l'urbanisme.

6. LE CHANGEMENT DE DESTINATION

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration selon les cas, conformément aux dispositions des articles R 421-14 c) et R 421-17 b) du Code de l'urbanisme.

Le changement de destination des bâtiments identifiés en zone agricole ou naturelle sur les documents graphiques du règlement, est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'annexe n°3 du présent règlement écrit présente les bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteurs A, identifiés sur le règlement graphique conformément à sa légende.

7. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS VISES A L'ARTICLE L.421-2 ET L.421-4 DU CODE DE L'URBANISME

Les installations et travaux divers affectant l'utilisation des sols sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En particulier :

L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur :

- excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis d'aménager,
- excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² et inférieure à 2 hectares est soumis à déclaration préalable.

8. EDIFICATION DES CLOTURES

L'édification de clôtures est facultative. Est soumise à déclaration préalable l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune, conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 29 août 2019.

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

9. DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier. La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. »

L'article L. 341-3 du code forestier prévoit que « nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation. » L'article L. 341-2 du code forestier énumère les opérations qui ne constituent pas un défrichement et l'article L. 342-1 du code forestier, les opérations exemptées d'une demande d'autorisation.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha).

10. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

TEXTES DE REFERENCE:

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire.
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

Protection du patrimoine archéologique

Les zones de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA) correspondent aux zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région en application de l'article R. 523-6 du code du patrimoine. Dans ces zones, les projets d'aménagement sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (articles L. 522-5 et R. 523-6 du code du patrimoine).

La commune d'Issé n'est pas concernée à la date d'approbation du PLU par la présence de ZPPA. Des zones de sensibilité archéologiques, identifiées par les services de la DRAC, sont en revanche identifiées sur le plan de zonage et peuvent devenir à terme des ZPPA. Comme pour les ZPPA, les travaux d'aménagement de moins de 3 hectares sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions archéologiques préventives.

D'autres entités archéologiques, non soumises aux deux niveaux de protection des paragraphes précédents, sont identifiées à titre d'information au rapport de présentation.

Rappel réglementaire

Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine : « *les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.* »

Le Préfet de Région – DRAC des Pays de la Loire sera saisi systématiquement :

- pour les permis de construire, les permis d'aménager et les permis de démolir réalisés dans les zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région et présentées dans la carte archéologique nationale (ces zones présentées dans le rapport de présentation du PLU sont également reportées sur le règlement graphique ou plan de zonage du PLU et la liste des entités archéologiques ou de zones de sensibilité archéologique recensées par la DRAC est indiquée au rapport de présentation du P.L.U.) ;
- pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone ;
- pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le préfet de région peut être également saisi pour :

- la réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine ;
- les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;
- les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine.

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L. 522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

TITRE II. LES REGLES GENERALES

APPLICABLES SUR LA COMMUNE

CHAPITRE 1.

LIMITATION DE CERTAINS USAGES DES SOLS ET DE CONSTRUCTIONS DANS LES SECTEURS EXPOSES A DES RISQUES, NUISANCES, POLLUTIONS

En raison de leur lien avec des opérations pouvant être admises en zone inondable au vu des autres dispositions du PGRI, les mouvements de terre suivants ne sont pas visés par cette disposition :

- les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions ;
- les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel ;
- les régallages sans apports extérieur ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre, sans apports extérieurs à la partie située dans la zone inondable et dans la limite de 400 m³ ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre de faible hauteur, afin d'assurer une réduction de la vulnérabilité individuelle des constructions, installations, aménagements existants, directement liés à la gestion, l'entretien, l'exploitation des terrains inondables ou permettant les usages nécessitant la proximité des cours d'eau ou la mer ;
- en dehors d'une même unité foncière, les mouvements de terre, y compris avec des apports extérieurs, s'ils sont effectués dans le cadre d'une opération de restructuration urbaine liée à la réduction de la vulnérabilité du territoire, ou s'ils sont liés à la construction d'une infrastructure d'intérêt général admise au titre de la disposition 1-1.

Disposition 1-3 : Non-aggravation du risque par la réalisation de nouvelles digues

De nouvelles digues* ne peuvent être mises en place que dans la mesure où elles n'engendrent pas une augmentation de la vulnérabilité* de la zone protégée et n'induisent pas des impacts significatifs négatifs dans le bassin versant, aussi bien en amont qu'en aval de l'aménagement.

Disposition 2-1 : Zones potentiellement dangereuses*

* **zone potentiellement dangereuse** : zone submergée par une hauteur de plus de 1 mètre d'eau. Ce seuil est abaissé à 50 cm dans les zones de grand écoulement

Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées en dehors des zones urbanisées, les interdictions prévues à la disposition 1-1 s'appliquent. Les dérogations prévues au deuxième alinéa de la disposition 1-1, si elles peuvent être envisagées, selon les mêmes conditions, doivent l'être avec une attention plus forte portée à la sécurité des personnes.

Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées dans les secteurs déjà urbanisés, le P.L.U. prend dans son champ de compétence les dispositions permettant d'interdire l'accueil de nouvelles constructions, installations ou nouveaux équipements. Les dérogations prévues au deuxième alinéa de la disposition 1-1, si elles peuvent être envisagées, selon les mêmes conditions, doivent l'être avec une attention plus forte portée à la sécurité des personnes. Les opérations de réhabilitation, rénovation, renouvellement urbain y restent envisageables sous réserve de conduire à une notable réduction de la vulnérabilité au risque d'inondation, d'intégrer la mise en sécurité de la population et d'être compatible avec les capacités d'évacuation qui devront être appréciées au préalable. : en l'occurrence, **la construction destinée à l'habitation doit bénéficier d'un niveau habitable situé au-dessus de la côte de référence de l'aléa inondation ou par défaut, prévoir un niveau refuge (étage, demi-étage).**

CHAPITRE 2.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE : REGLES GENERALES A L'ECHELLE COMMUNALE

2.1 CONDITIONS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions spécifiques relatives aux constructions à usage d'habitation*En zones U, AU et A*

L'emploi à nu de matériaux destinés normalement à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux. Elles doivent présenter une transparence hydraulique, répondant aux deux critères suivants :

- ne pas constituer un obstacle au passage des eaux,
- ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux.

Sont interdits, en façade (au droit de l'alignement et sur les limites séparatives jusqu'au droit de la construction principale, jusqu'à 5 mètres maximum) uniquement :

- les matériaux par plaques préfabriquées (de type fibro-ciment, palplanches béton, ...) de plus de 0,5 m,
- les filets et films plastiques,
- les poteaux de béton ou de ciment moulé,
- la brande,
- les panneaux de bois
- le grillage torsadé
- les murs bahut de plus de 1 mètre de hauteur

En zone Ua

Les clôtures devront être constituées d'un muret d'une hauteur maximale d'un mètre et d'un barreaudage (en type 'fer forgé') ou d'un autre dispositif ajouré. Les clôtures pleines de plus d'un mètre ne sont pas admises.

Hauteur des clôtures

Les clôtures ne devront pas excéder :

- 1,50 mètre de hauteur lorsqu'elles sont situées en façade (au droit de l'alignement et sur les limites séparatives jusqu'au droit de la construction principale, jusqu'à 5 mètres maximum),
- 2,20 mètres de hauteur sur le restant des limites séparatives.

Toutefois en fonction du contexte environnant dans la rue ou dans le cas de démolition/reconstruction, des hauteurs ou aspects spécifiques éventuellement différents pourront être autorisés ou exigés, pour une meilleure intégration dans le quartier.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour :

- les piliers d'encadrement de portail,
- des raisons de sécurité inhérentes au fonctionnement d'une activité économique.

En limites séparatives* visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

En secteurs Ub, Ubm, Uh, 1AUa et Ah :

Pour les limites séparatives situées au contact des secteurs N ou A, la hauteur des clôtures pleines ne doit pas excéder 1 m. Elle peut être doublée d'une haie bocagère d'essences locales (essences à choisir parmi la liste figurant à l'annexe n°1). Le tout ne doit pas excéder 2,20 m.

En zone N (secteurs indicés inclus) :

Les clôtures constituées de haies végétales d'essences locales (essences à choisir parmi la liste figurant à l'annexe n°1) ou les clôtures grillagées à large maille sont à privilégier.

Restriction à l'utilisation de nouveaux dispositifs modifiant l'aspect originel de la façade

- Sur ces façades, sont interdits les coffres de volets roulants en saillie sur la façade ;
- Le recours à des matériaux renouvelables, ou à des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ne sont pas admis sur des bâtiments d'intérêt patrimonial dès lors que cela remet en cause l'aspect architectural et patrimonial du bâtiment.

Traitement d'une extension d'un bâtiment présentant un intérêt patrimonial inventorié

- Les extensions des constructions et ensembles bâtis identifiés, lorsqu'elles sont admises par le règlement des zones, ne doivent pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent ;
- L'extension d'un bâtiment d'intérêt patrimonial ou architectural doit se composer dans le respect de l'architecture du bâtiment dont elle constitue le prolongement, notamment en termes de composition de façade, de volumes et de matériaux de façade : il peut s'agir d'une architecture mimétique (reprise de l'architecture traditionnelle de la construction faisant l'objet du projet d'extension).

CHAPITRE 3.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 MODALITES D'APPLICATION DES OBLIGATIONS DE CONSERVATION D'ESPACES NON IMPERMEABILISES

Les modalités d'application de ces dispositions sont précisées au chapitre 5.2.3 suivant, relatif à la gestion des eaux pluviales.

3.2 TRAITEMENT PAYSAGER

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances esthétiques ou sanitaires, notamment en **secteurs Aea**. L'annexe n°1 du présent règlement fixe les essences préconisées.

Les ouvrages ou installations utilisés pour le stockage des ordures ménagères et implantés sur le domaine privatif devront notamment faire l'objet d'une intégration paysagère afin d'en diminuer les effets visuels depuis la voie publique.

3.3 GESTION DU PATRIMOINE BOISE ET DES ELEMENTS DE PAYSAGE INVENTORIES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 OU L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

3.3.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, 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. il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme ne dispose pas d'espace boisé classé.

3.3.2 Eléments paysagers identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément paysager identifié par le présent PLU (bois, haie et arbre d'intérêt) et protégé au titre des articles L151-19 et L 151-23 (Loi paysage) du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en application de l'article R421-23 du code de l'urbanisme.

Néanmoins, les travaux suivants sont autorisés sans déclaration préalable :

- l'élagage et le recépage des arbres, ainsi que l'entretien régulier des haies et des bois ;
- l'abattage pour raisons phytosanitaires liées à la santé de l'arbre ou de sécurité (arbre mûr, dépérissant ou dangereux) à compenser par leur renouvellement ;
- le recépage d'un bosquet ou d'un bois conduit en taillis ainsi que l'éclaircissage supprimant des arbres afin de permettre la régénération naturelle dudit élément,
- les travaux réalisés en application :
 - d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L.312-2 du code forestier,

- d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L.124-1 et L.313-1 du code forestier,
- d'un programme d'actions d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles, agréé en application de l'article L.124-2 du code forestier.

Chaque demande de déclaration préalable (pour arasement de talus et/ou arrachage de haie) sera validée ou non par l'autorité territoriale en charge des ADS, avec l'appui d'une commission communale (groupe bocage local), selon les divers intérêts que présenteront la haie, l'arbre ou le boisement en termes de fonctionnalité (rôle hydraulique, rôle tampon, rôle antiérosif, rôle patrimonial, rôle paysager, rôle éolien, etc.). Une importance particulière sera accordée aux haies bocagères sur talus perpendiculaires à la pente et présentant un rôle de zone tampon et de protection du réseau hydrographique (cours d'eau et zones humides).

En cas de suppression de plantations existantes inventoriées et soumise à déclaration préalable, des mesures compensatoires sont exigées de la manière suivante, à la charge du demandeur :

quantité et en qualité (haie sur talus, connectivité avec le	
Arbres intéressants ou remarquables	La suppression d'arbres inventoriés aux documents graphiques et soumise à déclaration préalable n'est pas admise. L'arbre doit être préservé.
Linéaire de x mètre(s) de haies végétales devant être supprimé	Replantation d'un linéaire équivalent (en mètres linéaires) de haie composée d'essences locales *
Surface boisée en mètre(s) carré(s) devant être supprimée	Replantation d'une surface équivalente (en mètres carrés) de boisement d'essences locales * ou d'un linéaire équivalent (en nombre de sujets arborés supprimés) de haie(s) composée(s) d'essences locales *

* Essences locales : **choix à opérer en prenant en compte l'annexe 1 du présent règlement**

Ces travaux devront être effectués au plus tard l'hiver suivant l'arasement et/ou l'arrachage.

Le renouvellement des arbustes et arbres de haut-jet ou la création d'une nouvelle haie en compensation seront assurés :

- soit par régénération naturelle en laissant pousser de jeunes sujets déjà en place et en les protégeant du bétail si nécessaire ;
- soit artificiellement en replantant des arbres et arbustes issus uniquement d'essences bocagères locales avec une essence de haut jet au minimum tous les 10 mètres et un plant au minimum tous les 1,5m. Le paillage assurant une bonne reprise des plants devra être 100% biodégradable et la haie devra au moins comportées 5 essences différentes faisant partie de la liste figurant en annexe n°1.

Les travaux d'embellissement du siège d'exploitation, de jardins privés (haies ornementales...) ne constituent pas une mesure compensatoire.

3.3.3 Implantation des bâtiments par rapport aux éléments inventoriés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les bâtiments seront dans la mesure du possible éloignés de l'axe des haies, arbres, alignement d'arbres, espaces boisés reportés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, de manière à ne pas compromettre le maintien dans le temps et de manière à éviter qu'ils ne portent préjudice à la construction. Ce recul devra être apprécié au regard de la qualité et valeur de la construction et au regard de la qualité des essences végétales, et ne pourra être inférieur à 3 mètres.

3.3.4 Autres plantations de qualité en zones U, AU et Ah

Les plantations de qualité existantes en zones U, AU et Ah doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales (choix à opérer en prenant en compte l'annexe n°1 du présent règlement).

3.4 ZONES HUMIDES

3.4.1 Occupations et usages des sols interdites dans ces espaces

Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :

- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les déblais, remblais, affouillements de sol, exhaussements de sol, dépôts divers, assèchements, et créations de plan d'eau.

3.4.2 Occupations et usages des sols exceptionnellement admis sous conditions

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages strictement nécessaires à
 - la défense nationale,
 - la sécurité civile,
 - la salubrité publique (eaux usées, eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état initial :
 - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Les zones humides figurant sur le règlement graphique (plan de zonage) ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections de zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009, permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

Selon le principe de la démarche 'éviter-réduire-compenser', dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit à la destruction de zones humides, sans alternative avérée, des mesures compensatoires devront être mises en place dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Vilaine).

3.5 COURS D'EAU

Les cours d'eau repérés sur les documents graphiques doivent être préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

A ce titre, les constructions et installations devront être éloignées d'au moins 10 mètres des rives des cours d'eau identifiés.

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'entretien, le curage et la restauration du réseau hydrographique sont autorisés.

Les ouvrages destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation sont autorisés à moins de 10 mètres des rives des cours d'eau sous réserve de respecter un recul d'au moins 5 mètres des rives du cours d'eau.

CHAPITRE 4.

OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS

4.1. MODALITES DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), certains projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions » (article L.151-33 du code de l'urbanisme).

Les places de stationnement répondant aux besoins du projet peuvent être mutualisées pour satisfaire différents usages.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'usagers potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement.

4.2. MODALITES DE CALCUL DES BESOINS EN PLACES DE STATIONNEMENT

4.2.1 Besoins en stationnement des véhicules

- **pour les constructions à usage d'habitation** (y compris pour les logements créés par changement de destination ou par extension d'habitation existante créant au moins un logement) :

	Ua ; Ub, Ubm, 1AUa		Autres zones	En toutes zones
	Constructions à usage d'habitation individuelle	Opération d'aménagement d'ensemble	Constructions à usage d'habitation individuelle	Etablissements assurant l'hébergement de personnes âgées et logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat
Nombre minimum de places de stationnement par logement	1 place en zone Ua 2 places en Ub, Ubm et 1AU	2 places * + 1 place en stationnement commun par tranche de 3 logements	2 places extérieures*	1 place.

Conditions d'accès aux places	En Ub et Ubm : 1 place au moins devra être accessible en tout temps depuis la voie publique (non clos)	En 1AUa : 1 place au moins devra être accessible en tout temps depuis la voie publique (non clos)	2 places au moins devront être accessibles en tout temps depuis la voie publique (non clos)	/
--------------------------------------	--	---	---	---

*le garage ne peut être compris comme une place.

• **pour les extensions de construction principale d'habitation ne créant pas de logements**

dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

• **pour les travaux de réhabilitation :**

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la superficie de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables aux logements supplémentaires. Pour les travaux de réhabilitation (sans extension de construction principale) opérés en zone Ua, en cas d'impossibilité avérée et justifiée, aucune place de stationnement ne sera requise, y compris lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements.

• **Autres types de construction ou de projets que ceux destinés à l'habitation**

Le nombre d'aires de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

4.2.2 Stationnement des vélos

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

Tout projet de bâtiment collectif doit prévoir des places de stationnement pour les deux-roues, devant être adapté au dimensionnement du projet et à la destination de la construction.

Ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment.

• **Autres types de construction ou de projets que ceux destinés à l'habitation**

Le nombre d'aires de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

Ces stationnements ne doivent pas nécessairement être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés en raison de la nature des flux qu'ils peuvent engendrer.

CHAPITRE 5.

CONDITIONS D'EQUIPEMENTS ET RESEAUX

5.1 DESSERTE PAR LA VOIRIE

5.1.1. Accès

1. La demande d'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Hors agglomération, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

2. Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les caractéristiques des accès doivent aussi être adaptés dans le cas d'accès aux voies devant permettre le ramassage des ordures ménagères.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
4. La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.
5. Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

5.1.2. Desserte par les voies

1. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation doivent présenter des caractéristiques adaptées .
 - aux usages et au trafic qu'elles sont amenées à supporter,
 - aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Toute voie* nouvelle de desserte de construction* doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de desserte de la défense contre l'incendie, de la protection civile et le cas échéant, du ramassage des ordures ménagères.

5.1.3 Cheminements piétonniers et cyclables

5.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

5.2.1 Eau potable

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

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction d'eau potable par réseau public / puits privé), un dispositif de disconnexion totale doit être mis en place pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

En application du Code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

5.2.2 Assainissement : eaux usées

1. Lorsqu'elle est desservie par le réseau d'assainissement collectif,

toute construction ou installation, dont la destination le requiert, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, l'évacuation des eaux résiduelles industrielles et des eaux usées résiduelles non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

2. En l'absence de desserte par le réseau d'assainissement collectif,

toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature des sols et conforme à la réglementation en vigueur.

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à pouvoir se raccorder le cas échéant au réseau public d'assainissement ultérieurement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les cours d'eau, fossés ou le réseau d'eau pluviale est interdite.

3. Cas des eaux de piscines,

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale, qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

5.2.3 Assainissement : eaux pluviales

a) Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et/ou en favoriser l'infiltration dans le sol.

Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau ou les dispositifs d'assainissement d'eaux usées.

Les eaux pluviales de toitures récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention peuvent être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

b) Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Les surfaces non imperméabilisées correspondent à toutes les surfaces aménagées ou non qui permettent l'infiltration des eaux dans le sol en place.

A contrario, un espace imperméabilisé est une surface sur laquelle les eaux de pluie ruissellent et ne s'infiltrent pas dans le sol. Il s'agit des surfaces bâties et des surfaces couvertes par des matériaux étanches, tels que les enrobés ou dallages.

Certaines surfaces intermédiaires, telles que les dallages à joint poreux, les toitures végétalisées, ou encore les revêtements stabilisés..., permettant une infiltration partielle des eaux pluviales (d'où un ruissellement limité) pourront être considérées comme des surfaces non imperméabilisées à 50 % (par exemple, 100 m² de surfaces stabilisées pourront être considérés comme 50 m² de surfaces non imperméabilisées).

Calcul du coefficient d'imperméabilisation d'une parcelle ou unité foncière

Le coefficient d'imperméabilisation (CIS) d'une parcelle ou unité foncière est déterminé de la manière suivante :

$$CIS = \frac{\text{Surfaces imperméabilisées} + 0,5 \times \text{surfaces partiellement imperméabilisées}}{\text{Surface totale de l'unité foncière}} \times 100$$

avec :

Coefficient d'imperméabilisation maximal à respecter

Prenant en compte le dimensionnement des réseaux d'eau pluviale et afin de limiter la surcharge du réseau collectif par un excès d'eaux de ruissellement généré par l'urbanisation et l'imperméabilisation des sols, un coefficient maximal d'imperméabilisation est défini par unité foncière, d'une zone à l'autre.

En cas de dépassement de ces seuils (voir ci-après), la mise en place d'une mesure compensatoire sera demandée lors de toute déclaration de travaux ou permis de construire à l'origine du dépassement du taux maximal d'imperméabilisation autorisé.

Les coefficients d'imperméabilisation maximale admissibles pour chaque zone sont décrits dans le tableau ci-après.

Coefficients d'imperméabilisation considérés pour les différentes zones du PLU

Espaces concernés	Coefficient d'imperméabilisation maximale	Echelle d'application du coefficient
ZONES A DOMINANTE D'HABITAT		
Ua	Non réglementé	/
Ub et Ubm	60%	Unité foncière
Uh	60%	Unité foncière
1AUa et 2AUa	60%	Terrain d'assiette de l'opération
ZONES A DOMINANTE D'EQUIPEMENTS		
Uf	Non réglementé	/
ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES ECONOMIQUES		
Uea, Ueb, Uec, 1AUeb, 2AUea	60%	Unité foncière ou Terrain d'assiette de l'opération
ZONES A DOMINANTE AGRICOLE		
A, Ab, Ad, A2, Aea et Aeb	Non réglementé	/
Ah	60%	Unité foncière
A1	20 %	Unité foncière
ZONES A DOMINANTE NATURELLE		
N, Nf, Ns, N1, N2	Non réglementé	/

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet sera exigée sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange des piscines devant avoir fait l'objet d'un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

c) Dépassement de l'imperméabilisation maximale autorisée

Une mesure compensatoire devra être mise en œuvre pour réguler ou infiltrer les eaux pluviales de la surface imperméabilisée excédentaire.

Idéalement, les eaux de ruissellement issues de la surface imperméabilisée excédentaire devront être infiltrées, par exemple par la mise en œuvre d'un puits d'infiltration individuel. En cas d'impossibilité de recourir à l'infiltration (sols défavorables et/ou nappe affleurante), un ouvrage de régulation devra être mis en œuvre.

La régulation des eaux pluviales pourra être faite soit sur le projet concerné soit sur des surfaces imperméabilisées déjà existantes.

Les volumes et débits de fuite à mettre en œuvre seront les suivants :

- Débit de fuite = 0,5 l/s

- Stockage = 1 m³

5.2.4 Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

5.2.5 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les opérations d'aménagement d'ensemble (en zones U et AU), la création d'équipements d'intérêt collectif, l'accueil d'activités économiques (en secteur Ue, 1AUae), doivent prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

CHAPITRE 6.

EMPLACEMENTS RESERVES

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cette servitude ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé. La servitude est levée après réalisation de l'équipement projeté.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.