

LOIRE OCÉAN DÉVELOPPEMENT

SITE DE BELLE ÉTOILE À CARQUEFOU

ÎLOT 2



PERMIS D'AMÉNAGER

PA 10

PROJET DE RÈGLEMENT

JUILLET 2024

BUREAU D'ÉTUDES TECHNIQUES



URBANISME & PAYSAGE



PA 10 : PROJET DE RÈGLEMENT

Les règles applicables aux secteurs de la zone 1AU sont identiques à celles des zones ou secteurs de la zone U concernés.

Les prescriptions supplémentaires ajoutées au règlement du PLUm sont indiquées en rouge pour chaque article.

ZONE UE – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE A.1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Se référer au PLUm / Pas de prescriptions supplémentaires

ARTICLE A.2 – IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Se référer au PLUm / Pas de prescriptions supplémentaires

ZONE UE – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

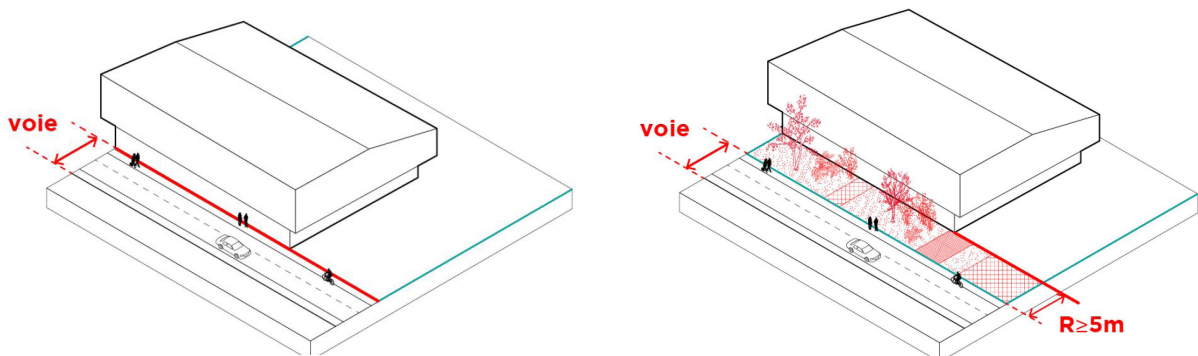
ARTICLE B.1 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITÉS

B.1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B.1.1.1 *Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies*

Sauf indication contraire figurant au règlement graphique, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement de l'emprise publique ou voie soit en recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou à la voie.

Toutefois, une implantation différente de celle définie ci-dessus peut être imposée ou admise dans les hypothèses prévues à l'article B.1.1.1. de la 1re partie au 4.2 « Les autres dispositions communes à toutes les zones », afin de prendre en compte le contexte spécifique dans lequel s'insère la construction.



Pas de prescriptions supplémentaires

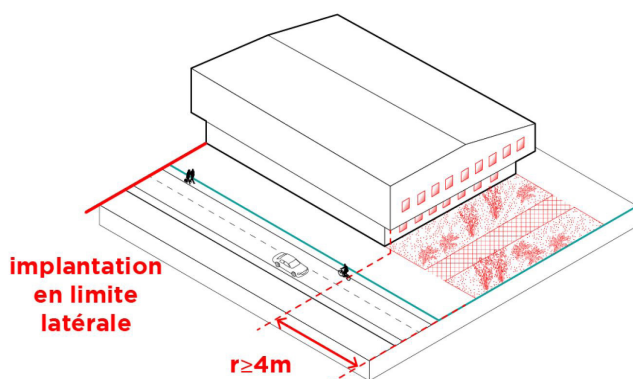
PA 10 : PROJET DE RÈGLEMENT

B.1.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de terrain

Les constructions peuvent être implantées soit en limite, soit en retrait de 4 mètres minimum de toutes les limites séparatives du terrain d'assiette du projet.

Toutefois, une implantation différente de celle définie ci-dessus peut être imposée ou admise dans les hypothèses prévues à l'article B.1.1.2. de la 1^{re} partie au 4.2 « Les autres dispositions communes à toutes les zones », afin de prendre en compte le contexte spécifique dans lequel s'insère la construction.

En cas de terrain contigu au secteur UMd, le retrait* doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.



Pas de prescriptions supplémentaires

B.1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B.1.2.1 Hauteur des constructions

Sauf indication figurant au règlement graphique, la hauteur des constructions n'est pas limitée. Toutefois, en cas de terrain contigu au secteur UMd, la hauteur de la construction est limitée à 18 mètres.

Pas de prescriptions supplémentaires

PA 10 : PROJET DE RÈGLEMENT

ARTICLE B.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

B.2.1 ASPECT DES CONSTRUCTIONS* NOUVELLES ET EXISTANTES

B.2.1.1 Façades

Toutes les façades* d'une construction vues depuis l'espace public doivent bénéficier d'un même degré de qualité architecturale et être traitées avec la même qualité de finition que les façades* principales.

Les matériaux extérieurs utilisés doivent être pérennes, de qualité et conserver un aspect satisfaisant dans le temps.

Les matériaux bruts (parpaing, béton...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Afin d'éviter l'absorption de chaleur induite par les couleurs sombres, l'utilisation de matériaux de revêtement de couleur foncée de manière généralisée en façade d'une construction est interdite sauf si elle est justifiée par la recherche de l'insertion de la construction dans son milieu environnant ou par des raisons techniques ou esthétiques ou spécifiquement liée à l'utilisation de l'image d'une marque.

Pour assurer l'identification des entreprises, deux types de dispositifs sont autorisés :

- Enseigne(s) sur façades:

- une enseigne sur la rue «d'adressage»,
- une deuxième pour les parcelles d'angle

- Nom et logo de l'entreprise sur muret d'entrée (muret technique)

Aucun autre élément d'enseigne ne sera admis sur la parcelle (panneaux, enseignes sur mâts ou drapeaux, totems ... Dans le cas de villages d'entreprises, plusieurs enseignes par façade pourront être autorisées; le principe sera à valider avec l'aménageur et l'urbaniste.

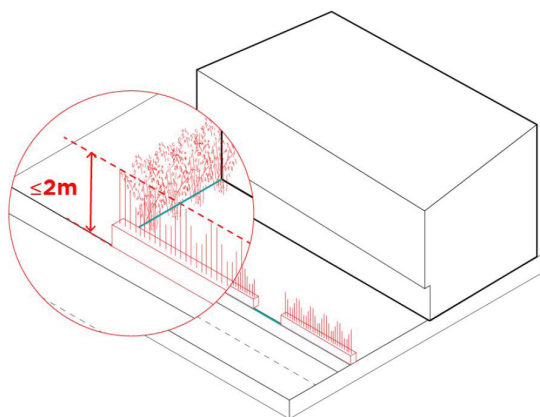
B.2.2 CLÔTURES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues en 1re partie au 4.2 « Les autres dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes.

Sauf en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité les clôtures ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres sur toutes les limites.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune et ne doivent pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux.

Pas de prescriptions supplémentaires.



PA 10 : PROJET DE RÈGLEMENT

ARTICLE B.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

B.3.1 COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

- Les dispositions applicables aux constructions relevant de la sous-destination Artisanat et commerce de détail et situées dans une polarité commerciale majeure ou intermédiaire (hors galeries marchandes) sont définies dans les dispositions communes à toutes les zones.
- Dans le cas où le projet est situé dans une OAP sectorielle prévoyant une application mutualisée du CBS, celui-ci ne s'applique pas à l'échelle du terrain d'assiette du projet mais à l'échelle du périmètre défini dans l'OAP et selon les dispositions particulières prévues en 1^{re} partie au B.3.2 paragraphe 8.

Tout projet de construction neuve doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre a minima le CBS* suivant :

Dans toute la zone UE :

- CBS de 0,3 ;
- Ou CBS de 0,2 si le projet comporte une part minimale de surface de toiture accueillant un dispositif de production d'énergie solaire. Cette part minimale est de :
 - 40 % pour une toiture à pente(s) ;
 - 60 % pour une toiture terrasse ;
- Dans le cas d'une extension, le CBS s'applique aux seules extensions créant au moins 1 000 m² supplémentaires d'emprise au sol y compris s'il s'agit d'une extension limitée* au sens du lexique, le projet doit intégrer des surfaces éco aménagées permettant d'atteindre le CBS* suivant :
 - Si le projet n'aggrave pas l'artificialisation des sols existante avant travaux :
 - CBS* de 0,1 ;
 - Ou pas de CBS si le projet comporte une part minimale de surface de toiture accueillant un dispositif de production d'énergie solaire. Cette part minimale est de :
 - 40 % pour une toiture à pente(s) ;
 - 60 % pour une toiture terrasse ;
 - Si le projet n'aggrave pas l'artificialisation des sols existante avant travaux :
 - CBS* de 0,2 ;
 - Ou CBS de 0,1 si le projet comporte une part minimale de surface de toiture accueillant un dispositif de production d'énergie solaire. Cette part minimale est de :
 - 40 % pour une toiture à pente(s) ;
 - 60 % pour une toiture terrasse ;

Dispositions spécifiques applicables aux constructions situées dans les pôles de services et relevant des sous-destinations Artisanat et commerce de détail*, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*, Restauration* et les constructions situées dans les périmètres tertiaires et relevant des sous destinations Bureau* et Restauration*.

Tout projet de construction neuve doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre a minima un CBS* de 0,4.

Pas de prescriptions supplémentaires

PA 10 : PROJET DE RÈGLEMENT

B.3.2 TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES LIBRES

Les espaces libres* des parcelles destinés au dépôt, à l'entreposage ou au stockage de matériel ou de produits doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné dans l'objectif de minimiser leur impact visuel depuis les emprises publiques ou voies.

Les espaces libres* situés dans les retraits des parcelles contiguës à la zone UM doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif.

En cas de plantations, celles-ci doivent être réalisées en fonction du caractère et de la configuration de l'espace libre et dans les conditions leur permettant de se développer convenablement.

Le stockage extérieur de matériaux visibles depuis l'espace public ne sera pas autorisé. Il devra être masqué soit par un élément architectural en cohérence avec le bâtiment principal, soit par une haie arbustive.

Les locaux destinés au stockage des déchets en attente de collecte devront être intégrés aux bâtiments.

DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Les projets devront également répondre aux règles communes du PLUm (cf «Dispositions communes à toutes les zones»). L' article suivant présente des prescriptions supplémentaires dans le cadre du projet de règlement:

B.3.4 TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement réalisé hors volume construit doit faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau et doit être planté d'au moins 1 arbre pour 100 m² de stationnement, le calcul de la surface à planter intégrant les surfaces dédiées aux accès.

L'ensemble des stationnements des véhicules légers sera réalisé en revêtement perméable ou semi-perméable (hors espaces de circulation et hors places PMR). On veillera cependant lors du choix des matériaux à la pérennité de ces espaces (entretien, arrosage,...).

L'éclairage nocturne ne sera pas autorisé de façon à limiter les perturbations sur les espèces protégées (faune et flore).