

**Orvault**

# Plan Local d'Urbanisme

## Modification

### 2. Rapport de présentation et notices explicatives

#### 2.2 Notice explicative de la modification du 9 avril 2010

Pôle Erdre et Cens

Approbation le 26 octobre 2007  
Modification le 9 avril 2010



# **MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE D'ORVAULT**

## **Notice explicative**

Orvault, commune membre de Nantes Métropole, située au nord-ouest de Nantes, compte une population municipale de 24 218 habitants en 2006 répartie sur un territoire de 2 767 hectares.

Depuis sa création, le 31 décembre 2000, la Communauté urbaine de Nantes exerce de plein droit la compétence en matière de plan local d'urbanisme. La révision générale du plan local d'urbanisme de la commune d'Orvault, prescrite en 2002, s'est achevée en 2007.

Le PLU, approuvé par le conseil communautaire du 26 octobre 2007, doit aujourd'hui être adapté aux évolutions que connaît la ville d'Orvault.

## **I - Rappel des procédures et motif général de la modification**

### **1 - Le cadre réglementaire**

L'article L.123-13 du Code de l'urbanisme dispose « *La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :*

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L.123.1 ;*
- b) ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisance. »*

La présente procédure de modification du PLU s'inscrit dans ce cadre.

## **2 - Les orientations et enjeux de la Modification du PLU d'Orvault**

### **2.1 - Motifs généraux de la procédure de modification**

La Communauté urbaine de Nantes engage la présente modification du PLU qui permet de poursuivre l'adaptation de ce document d'urbanisme aux problématiques locales. Aussi, la modification porte sur le règlement et les documents graphiques.

L'enjeu principal de la modification du PLU de Nantes métropole, commune d'Orvault, est lié à l'application au territoire de la commune d'Orvault de la stratégie de développement commercial actée par Nantes Métropole par une délibération du Conseil communautaire en date du 12 décembre 2008.

Ainsi, cette présente modification du PLU consiste en :

- la création de secteurs UEc au sein de la zone UE ;
- une évolution réglementaire de la zone UE ;

### **2.2 - Justification du recours à la procédure de modification**

Les ajustements présentés ci-dessus, ne remettent pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU révisé, approuvé le 26 octobre 2007.

La modification ne réduit ni les Espaces Boisés Classés existants, ni les espaces agricoles, ni les espaces naturels.

La modification ne réduit pas les protections édictées en raison de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

La modification ne génère pas de graves risques de nuisances.

La procédure de modification est ainsi conforme aux dispositions de l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme.

## **II - Les changements apportés par la Modification**

Les changements portent sur les documents ci-après :

- le règlement et la légende du règlement,
- les documents graphiques,

### **1 - Une politique d'urbanisme favorable à la diversité commerciale : justification des nouvelles dispositions réglementaires intégrées dans les PLU**

Afin de prendre en compte le nouveau contexte issu de la Loi de Modernisation de l'Economie (LME), Nantes Métropole, par délibération du Conseil communautaire du 12 décembre 2008, a adopté un dispositif de régulation de l'offre commerciale qui se développe autour de la révision de la charte d'orientation commerciale –une nouvelle charte a été adoptée depuis en juin 2009- avec un objectif réaffirmé de limitation du développement des pôles commerciaux périphériques et de l'adaptation des PLU de l'ensemble des communes de l'agglomération nantaise.

La politique menée en matière d'urbanisme commercial vise à organiser les conditions favorables au développement du commerce à long terme dans une logique de développement durable : contribution à l'animation urbaine et à la qualité du cadre de vie, contribution à un aménagement économe de l'espace pour lutter contre l'étalement urbain, contribution aux orientations du Plan de déplacements Urbains (PDU) par une réduction de l'usage de la voiture, contribution au Plan Climat territorial avec un objectif de sobriété énergétique.

En outre, la politique d'urbanisme commercial s'inscrit dans le respect des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la métropole de Nantes-Saint-Nazaire. Celui-ci prévoit notamment de renforcer l'offre commerciale dans les centres-villes et les centres-bourgs, en renforçant le poids relatif de l'offre commerciale des centres par rapport à l'offre de périphérie d'agglomération et en restaurant, pour chacune des communes et pour les quartiers des villes centre, un commerce de proximité répondant aux besoins essentiels de la population.

Plus particulièrement dans l'agglomération nantaise, le SCOT souligne que pour les pôles périphériques existants, il est nécessaire d'encourager les opérations de restructuration, de mutation d'usage et d'adaptation qualitative de surfaces de vente dans le respect des objectifs de maîtrise du volume global de l'offre et de limiter les possibilités d'extension des zones périphériques aux seuls projets s'inscrivant dans une logique de diversification de l'offre commerciale et intéressant des secteurs d'activités en développement, complémentaires du centre-ville.

C'est dans cette logique que s'inscrit déjà le PADD du PLU d'Orvault.

Dans la présente modification, il est proposé d'intégrer de nouvelles règles permettant de stopper l'étalement géographique des deux pôles commerciaux périphériques d'influence régionale ou d'agglomération que sont **Grand Val** et la **route de Vannes**, et d'en maîtriser le développement des surfaces commerciales (création d'un secteur UEc avec une possibilité d'extension des surfaces commerciales limitée à 5%). De telles dispositions sont mises en place dans l'ensemble des communes concernées par un grand pôle commercial.

### **1.1/ Bilan de la période 2004-2007**

Le développement de l'agglomération nantaise a soutenu la croissance des surfaces de vente. Depuis une dizaine d'années (1997-2007), l'évolution moyenne annuelle des surfaces commerciales a même été plus rapide (+ 2,3%) comparativement aux revenus des ménages corrigés de l'inflation (+1,3%), au nombre de ménages (+1,2%) et au nombre d'habitants (+ 0,7%).

Nantes Métropole s'est dotée en 2003 d'un dispositif d'orientations de l'évolution des surfaces de vente à l'échelle de l'agglomération partagé par la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat et l'ensemble des maires de l'agglomération, avec pour objectifs d'organiser le développement de l'offre commerciale de périphérie et de renforcer les pôles commerciaux de proximité.

Ainsi, entre 2004 et 2007, le fonctionnement du dispositif partenarial a permis de contenir les autorisations de surfaces commerciales dans les limites et les critères fixés par la Charte, soit 10 450 m<sup>2</sup> autorisés en moyenne annuelle par les Commissions Départementales d'Équipement Commercial (CDEC).

Quatre grandes familles de pôles commerciaux constituent l'armature commerciale de l'agglomération nantaise :

- **l'hypercentre** avec 114 000 m<sup>2</sup> de surfaces de vente auxquelles s'ajoutent les 27 000 m<sup>2</sup> de la galerie Beaulieu forme le pôle centre, pour un total de 141 000 m<sup>2</sup> en 2008. L'attractivité régionale du pôle centre s'appuie sur une offre marchande diversifiée et différenciée, dans un contexte urbain associant un ensemble de fonctions complémentaires : résidentielles, économiques, patrimoniales, culturelles, touristiques, événementielles, etc.
- **11 pôles périphériques d'influence régionale ou d'agglomération** qui représentent à eux seuls un peu plus de la moitié du total des surfaces commerciales de l'agglomération. Ces pôles dont certains ont connu un développement important ces dernières années, associent autour d'un hypermarché et de sa galerie marchande une diversité de grandes surfaces spécialisées, organisées en ensemble commercial. Au-delà de leur fonction commerciale proprement dite, les plus grands d'entre eux comprennent une offre complète de services, hôtellerie et restauration, activités de loisirs.
- **11 pôles intermédiaires d'influence intercommunale ou interquartier.** Pour l'essentiel ces pôles sont organisés autour d'un hypermarché de taille moyenne (surface de vente supérieure à 2 500 m<sup>2</sup>), ou disposent d'une diversité d'offre notamment alimentaire qui élargit leur espace d'influence au-delà de la commune ou du quartier dans lequel ils sont implantés. Au total, ces 11 pôles intermédiaires représentent 5% des surfaces de vente de l'agglomération en 2008.
- **71 pôles de proximité**, pôles centre de commune ou de quartier. Ils comprennent un nombre minimum de commerces de proximité associés ou non à une moyenne surface de type supermarché ou supérette. Ils répondent principalement aux achats quotidiens des populations résidentes et parfois d'une clientèle d'itinéraire. Ils assurent un maillage fin du territoire de Nantes Métropole et constituent des lieux de vie et d'animation favorisant le lien social.

Enfin, certains commerces présents sur le territoire de Nantes Métropole (plus de 4 000 points de vente) ne sont pas nécessairement organisés en pôles. Ces commerces « diffus » représentent une surface totale d'environ 130 000 m<sup>2</sup> en 2008.

## **1.2/ Objectifs poursuivis en matière d'urbanisme commercial pour la période 2009-2012**

Dans un contexte de fort niveau d'équipement, **la politique menée en matière d'urbanisme commercial est construite sur la base des objectifs suivants :**

- a) **Maîtriser l'évolution des surfaces commerciales** tenant compte à la fois de la croissance démographique, de l'évolution du pouvoir d'achat des ménages, du niveau d'équipement commercial et du potentiel marchand des zones de chalandise. L'objectif annuel de création de surfaces de vente est ainsi fixé à 11 000 m<sup>2</sup> pour la période 2009-2012 ;
- b) **organiser les conditions favorables au développement du commerce à long terme dans une logique de développement durable** : articulation des différentes fonctions urbaines permettant de répondre aux attentes des habitants et en matière de commerce aux nouveaux comportements d'achat qui réclament des services plus proches des lieux de vie, économies de déplacements motorisés, réduction des consommations d'espace et des énergies non renouvelables, contribution à la qualité du cadre de vie par une meilleure intégration architecturale, paysagère et urbaine des commerces.

Cette politique d'urbanisme commercial répond notamment aux enjeux de mobilité et de maîtrise énergétique identifiés dans :

- **Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) 2000-2010** de l'agglomération nantaise : il s'est fixé pour objectif de concilier ville mobile et ville durable, en tendant à l'équilibre quantitatif entre déplacements en véhicules particuliers d'une part et modes alternatifs d'autre part ;

- **Le Plan Climat Territorial de Nantes Métropole adopté le 26 octobre 2006** : il répond à la nécessité de positionner l'agglomération dans un objectif de sobriété énergétique en visant la division par quatre des émissions de Co2 à horizon 2050. D'après une étude de l'INRETS et de l'ADEME, le commerce de proximité, grâce à une répartition modale différente des déplacements de la clientèle, génère 2,6 fois moins d'émissions de CO2, par kilogramme d'achats, qu'un hypermarché de périphérie.

**c) mettre en œuvre des objectifs opérationnels différenciés selon les localisations et les typologies de commerces.**

Dans la continuité de la Charte d'orientation commerciale de 2003, ces objectifs opérationnels se déclinent comme suit :

- **conforter le rayonnement du pôle centre de l'agglomération,**
- **renforcer le maillage du territoire par les pôles de proximité,**

et sont précisés pour ce qui concerne les pôles périphériques et intermédiaires dans la nouvelle Charte d'orientation commerciale 2009-2012 :

- **contenir le nombre et la taille des pôles intermédiaires,**
- **encourager la modernisation des pôles périphériques à surfaces égales.**

Il est proposé de traduire réglementairement dans les PLU ces deux dernières orientations.

### **1.3/ Les nouvelles dispositions réglementaires intégrées dans le PLU d'Orvault**

#### **a) Rappel des orientations déjà inscrites dans le PLU d'Orvault**

Le PLU d'Orvault en vigueur, approuvé le 26 octobre 2007, traduisant la stratégie d'aménagement commercial inscrite dans la Charte d'orientations commerciale signée en 2003 et reprise dans les orientations communautaires pour les PLU présentées au Conseil communautaire du 14 octobre 2005, expose dans son PADD les objectifs poursuivis en matière de développement commercial :

**Rééquilibrer l'offre commerciale au bénéfice du centre-ville et des centres bourgs, ainsi que du commerce de proximité. Maintenir et conforter les commerces et les services dans les centres.**

**Conforter les commerces et services dans les centralités et les pôles de proximité :**

- ⇒ *L'animation d'une ville passe en partie par un tissu commercial et des équipements publics adaptés et accessibles à tous.*
- ⇒ *Les pôles de proximité (commerces, services (...)) doivent donc être soutenus et renforcés.*
- ⇒ *Il s'agira de favoriser la diversité des commerces, de bouche notamment, et des services de proximité.*

### **Développer les parcs d'activités spécialisés :**

⇒ *En ce qui concerne les activités commerciales, la requalification de la route de Vannes permettra de valoriser son potentiel d'attractivité.*

Cela s'est traduit notamment par des dispositions réglementaires dans certaines zones du PLU en matière de commerce : *pas de places de stationnement exigées en deçà de 300 m<sup>2</sup> de SHON pour favoriser l'implantation des commerces dans le centre-bourg ; interdiction des commerces dans la zone UG.*

### **b) Diagnostic et perspectives d'évolution de l'équipement commercial de la commune**

Equipement commercial de la commune d'Orvault (source : observatoire du commerce CCI – Auran – Nantes métropole ; RGP 1999)

Orvault participe à l'essor de l'emploi dans l'agglomération, notamment avec ses zones commerciales. La répartition des emplois de la métropole est assez équilibrée : 19% sont encore industriels, 59% sont tertiaires, 14% relèvent du commerce et 7% du bâtiment et des travaux publics. En termes d'emploi commercial, la commune d'Orvault se situe au niveau de la moyenne d'agglomération qui est de 14,1%.

Orvault dispose de deux grandes zones à dominante commerciale d'influence d'agglomération et de plusieurs pôles de proximité plus ou moins développés :

**La route de Vannes** poursuivie par la **ZAC du Forum d'Orvault et le secteur Espérance-le Croisy et le site des Antons**, sur la route du bourg. Cet ensemble est à destination commerciale et de services à l'échelle de l'agglomération. Le secteur auto-moto ancré sur le Croisy fait par exemple partie des sites bien identifiés de l'agglomération nantaise. Il reste encore quelques terrains disponibles dans le secteur de l'Espérance-le Croisy ;

Sur la route de Vannes, avec la façade herblinoise tout aussi bien achalandée, s'organise un ensemble de grandes enseignes plus particulièrement orientées vers l'offre de biens d'équipements de la maison et dans la partie située au-delà du Croisy, à vocation automobile.

En épaisseur à partir de la route de Vannes, le Forum d'Orvault est également un quartier de commerces et services orientés vers l'équipement de la maison et la moto.

**Grand Val** constitue un deuxième pôle commercial d'échelle intercommunale. Plus récent que les implantations route de Vannes, il est à relier avec le terminus de la ligne n°2 de tramway. Au terminus du tramway, l'ensemble du Cardo et le centre commercial Grand Val constituent un pendant plus diversifié de l'offre commerciale de la route de Vannes. L'hypermarché accompagné de plus de 50 boutiques constitue un pôle d'attraction intercommunal y compris pour de nombreuses communes au Nord de l'agglomération

**Le centre-bourg d'Orvault** est animé par une petite trentaine de commerces qui sont implantés dans le centre ancien, autour de la place Jeanne d'Arc et du carrefour.

La Bugallière a un petit centre commercial renforcé par des équipements publics et scolaires pour constituer un pôle de proximité. Situé dans un quartier assez replié sur lui-même, sa fragilité consiste en sa dépendance au peuplement interne du quartier.

Au Petit Chantilly, organisé autour d'un axe de transit et d'un carrefour requalifié, un ensemble dynamique de commerces joue un rôle attractif pour le quartier et la desserte.



On retrouve au Pont-du-Cens, un ensemble commercial assez important, que la ZAC du Bout des Pavés a contribué à renforcer. Il est lui aussi tourné vers la clientèle de passage et celle des quartiers environnants.

A La Ferrière, un supermarché et une petite dizaine de commerces répondent à la demande du quartier.

Enfin, la commune dispose de plusieurs vastes ensembles commerciaux d'attractivité intercommunale.

#### Perspectives d'évolution démographiques sur la commune d'Orvault (source INSEE)

	2006	1999	1990
Population communale	24 218	23 554	23 115

Ainsi, le taux de croissance de la population orvaltaise est passé de + 0,2%/an sur la période 1990-1999 à + 0,4%/an sur la période 1999-2006.

Ces dernières données confirment la tendance observée précédemment sur Orvault, c'est-à-dire qu'après une période de forte croissance démographique pendant les années 1970, le taux de croissance démographique connaît depuis le recensement de 1982, un net ralentissement. Cette évolution ne se dément pas aujourd'hui, puisque Orvault connaît un taux de croissance démographique très modéré, au regard notamment de ceux observés sur les communes de l'aire urbaine de Nantes (cf. Charte d'orientation commerciale – données INSEE AURAN).

#### **c) Les nouvelles dispositions réglementaires proposées**

Dans le respect des objectifs du PADD, et compte tenu du diagnostic exposé ci-dessus, il est proposé d'intégrer dans le PLU d'Orvault de nouvelles règles permettant de :

- stopper l'étalement géographique des pôles commerciaux de la route de Vannes et *Orvault Grand Val* et empêcher la création de nouveaux pôles
- limiter le développement des surfaces commerciales au sein des pôles de la route de Vannes et du pôle *Orvault Grand Val*.

Conformément au nouvel article L 123-1-7° du Code de l'urbanisme introduit par la LME qui dispose que les PLU peuvent : « identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et les commerces de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif », un nouveau secteur UEc est créé. De même, est introduite la distinction entre commerces de gros et commerces de détail.

A l'échelle de l'agglomération, il a été décidé de limiter les zones UEc aux zones commerciales existantes (grands pôles périphériques et pôles intermédiaires) reconnues dans la Charte d'orientation commerciale. Le développement commercial y est limité à 5% des emprises commerciales existantes. Ces secteurs peuvent également recevoir sans limitation des activités de loisirs, de restauration et de bureaux.

La commune d'Orvault a sur son territoire deux pôles commerciaux périphériques d'influence d'agglomération ou régionale : la route de Vannes et *Orvault Grand Val*. Il est proposé de créer un secteur UEc sur chacun de ces pôles.

Des dispositions spécifiques au secteur UEc susmentionné sont créés afin d'y permettre une extension limitée des constructions à destination de commerce de détail, cette possibilité d'extension étant au plus égale à 5% de l'emprise bâtie, existante à la date d'approbation de la présente procédure de modification. Toutefois, les débits de boisson et les restaurants sont autorisés sans restriction.

La règle de la zone UE évolue puisque désormais, y seront interdites les nouvelles activités de commerce de détail, à l'exception des débits de boisson et des restaurants. Seules y seront autorisées les activités de commerces de gros, services, bureaux et activités artisanales. Les activités commerciales existantes bénéficieront tout de même d'une légère adaptation via une extension limitée à 50 m<sup>2</sup> de SHON.

En outre, les définitions communes sont précisées par les termes « commerce de détail », « e-commerce » et « commerce de gros ».

Enfin, quelques formulations du règlement de la zone UE sont légèrement modifiées afin d'homogénéiser celles-ci sans que ces modifications ne changent quoi que ce soit sur le fond.

Documents modifiés :

Le règlement, définitions communes, zone UE – caractère de la zone, articles 1 et 2 ;  
Pièce graphique n° 6-1 « plan de zonage : découpages, n° 55-38, 56-37, 56-38, 57-36, 57-37, 57-38 et 58-38 »

Définitions communes :

Sont ajoutées aux définitions communes existantes, les définitions suivantes :

- commerce de détail : commerce qui vend essentiellement des produits à l'unité à des consommateurs pour un usage domestique ; le « e-commerce » correspondant à la définition ci-après constitue un commerce de détail.  
e-commerce : ensemble comportant un ou plusieurs bâtiments de stockage ainsi qu'une aire de livraison à partir desquels sont développées des activités de commerce de détail aux particuliers, sans disposer de surface de vente.
- commerce de gros : commerce qui vend essentiellement des produits à destination des professionnels.
- Emprise au sol, ajouter à la définition déjà existante :

Dans le secteur UEc, l'emprise au sol bâtie de référence pour les constructions à destination de commerces de détail est la surface totale occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du ou des bâtiments, à l'exclusion des surfaces affectées exclusivement au stationnement.

## **2. Autres modifications**

### **2.1. Modifications des pièces écrites (pièce 5 du PLU)**

#### **2.1.1 Règlement (pièce 5.1 du PLU)**

- **Références à la date d'approbation du PLU**

Le règlement actuel prévoit, notamment pour les constructions existantes et régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU, des dispositions particulières pour gérer notamment l'évolution des constructions anciennes qui ne rentrent pas dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Afin de bien situer dans le temps les constructions visées, la référence aux constructions édifiées avant l'approbation du PLU est complétée par la mention (*Conseil communautaire du 26 octobre 2007*).

De même, et notamment en zone UE, la date d'approbation de la présente procédure de modification du PLU sera insérée afin de préciser les bâtiments qui sont visés par les exceptions mentionnées.

- **Précision quant aux modalités de réalisation des places de stationnement**

L'article 12 du règlement du PLU, précise les modalités de réalisation des places de stationnement. A la suite d'une évolution législative, l'article du Code de l'urbanisme relatif aux modalités de réalisation des places de stationnement et auquel il doit être fait référence dans le règlement du PLU, n'est plus le L 421-3 mais l'article L 123-1-2.

Il est donc proposé de rectifier le règlement du PLU chaque fois que nécessaire, pour prendre en compte cette évolution.

**Tableau modificatif des surfaces**

	PLU en vigueur	après modification 2010	Surfaces numérisées 2010
<b>Zone UA</b> <i>dont UAp</i>	<b>15 ha</b> 2,2 ha	<b>15 ha</b> 2,2 ha	<b>15,1 ha</b> 2,2 ha
<b>Zone UB</b> <i>dont UBa</i> <i>dont UBb</i> <i>dont UBbp</i> <i>dont UBc</i>	<b>571 ha</b> 30 ha 432 ha 3 ha 106 ha	<b>570 ha</b> 30 ha 431 ha 3 ha 106 ha	<b>574,4 ha</b> 30,3 ha 434,7 ha 2,7 ha 106,7 ha
<b>Zone UH</b>	<b>32 ha</b>	<b>32 ha</b>	<b>31,8 ha</b>
<b>Zone UC</b> <i>dont UCv</i>	<b>8 ha</b> 0,9 ha	<b>8 ha</b> 0,9 ha	<b>7,5 ha</b> 0,9 ha
<b>Zone UE</b> <i>dont UEa</i> <i>dont UEt</i> <i>dont UETp</i> <i>dont UEc</i>	<b>256 ha</b> 10 ha 13,9 ha 2,5 ha 0 ha	<b>257 ha</b> 10 ha 13,9 ha 2,5 ha 77 ha	<b>258,7 ha</b> 9,7 ha 13,8 ha 2,4 ha 78,8 ha
<b>Zone UG</b>	<b>1 ha</b>	<b>1 ha</b>	<b>1,4 ha</b>
<b>Zones 1AU</b> <i>dont 1AUa</i> <i>dont 1AUb</i>	<b>66 ha</b> 49 ha 17 ha	<b>66 ha</b> 49 ha 17 ha	<b>66,9 ha</b> 49,4 ha 17,5 ha
<b>Zones 2AU</b>	<b>52 ha</b>	<b>52 ha</b>	<b>51,7 ha</b>
<b>Zones A</b>	<b>1036 ha</b>	<b>1036 ha</b>	<b>1043,2 ha</b>
<b>Zones NX</b>	<b>60 ha</b>	<b>60 ha</b>	<b>60,1 ha</b>
<b>Zones NH</b> <i>dont NHp</i>	<b>31 ha</b> 3 ha	<b>31 ha</b> 3 ha	<b>30,5 ha</b> 3,0 ha
<b>Zones NL</b>	<b>62 ha</b>	<b>62 ha</b>	<b>63,4 ha</b>
<b>Zones NN</b> <i>dont NNs</i>	<b>577 ha</b> 424 ha	<b>577 ha</b> 424 ha	<b>581,0 ha</b> 427,2 ha
<b>Total</b>			
	<b>2767 ha</b>	<b>2767 ha</b>	<b>2785,6 ha</b>

Une mise à jour des superficies de la commune est des zones de PLU est opérée, dans le tableau ci-dessus, en raison du passage au calcul numérique des surfaces.

## ANNEXES

# Modification du règlement

(figure en rouge ce qui est ajouté, en rouge barré ce qui est retranché et en noir ce qui demeure sans changement)

## Zone UE

### Caractère de la zone UE

Projet de modification :

La zone UE est une zone déjà urbanisée destinée à recevoir des **activités économiques** : services, bureaux, activités légères et d'artisanat, commerces ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent ou sont en cours de réalisation.

La zone UE comprend un ~~le~~ secteur UEt ~~est~~ destiné à accueillir les activités économiques, majoritairement tertiaires, compatibles avec un environnement résidentiel.

La zone UE comprend un ~~le~~ sous-secteur UETp ~~est~~ réservé à l'aménagement des aires de stationnement, permettant de répondre aux besoins générés par les constructions édifiées dans le secteur de la ZAC du Mail.

La zone UE comprend un ~~le~~ secteur UEa ~~est~~ destiné à recevoir, dans le secteur de la ZAC de la Jalière, des constructions à usage de bureaux et de services, ainsi qu'un établissement pénitentiaire. Il comprend trois sous-secteurs UEa1, UEa2 et UEa3.

La zone UE comprend un secteur UEc destiné à recevoir des activités économiques et commerciales: commerces de détail existants, restaurants, débits de boisson, activités de services et d'artisanat liés aux loisirs, bureaux, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Article 1 – zone UE – occupations et utilisations du sol interdites

Projet de modification

1.1 - Dans toute la zone **UE**, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation à l'exception de ceux prévus à l'article 2 ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'exploitation agricole et forestière ;

3. **le changement de destination en commerces de détail, à l'exception des débits de boisson et des restaurants, des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (la date d'approbation par le Conseil communautaire de la présente procédure de modification sera insérée) ;**

4. le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs.

1.2 - En outre, dans toute la zone UE, excepté en secteur UEc, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerces de détail, à l'exception des débits de boissons et des restaurants.

1.3 - En outre, dans le secteur UEc sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerces de gros, d'industrie et d'artisanat, à l'exception des activités liées au loisir et à la restauration.

1.4 - En outre, dans les secteurs UEt et UEa, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle, d'artisanat, d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
2. les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation en application des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

## Article 2 – zone UE – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### Projet de modification

2.1 - Sont admises dans la zone UE, à l'exception du secteur UEa et du sous-secteur UETp, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitat dès lors qu'elles sont liées et directement nécessaires au fonctionnement et au gardiennage d'une destination de construction autorisée dans la zone ou d'un service public ou d'intérêt collectif et qu'ils se situent sur le même terrain. La surface hors œuvre nette (SHON) de la partie logement est limitée à 50 m<sup>2</sup> ;
2. l'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes édifiées avant l'approbation du PLU ayant une destination interdite à l'article 1 **hormis les commerces de détail pour lesquels les règles d'extension sont définies ci-après ;**
3. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation (à l'exception du secteur UET, pour lequel des conditions supplémentaires sont définies à l'article 2.2) en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
4. les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'urbanisme figurant au plan de zonage (cf. légende du règlement pièce n°5.2), dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette, ou pour des motifs d'intérêt public ;
5. dans le cas où un terrain est concerné par une servitude particulière d'urbanisme instituée au titre de l'article L.123-2 ou par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L.123-1,8° du Code de l'urbanisme, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement ;
6. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur ;
7. dans le cas où la construction est située dans un périmètre soumis à la règle de réciprocité entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation, les dispositions de l'article L 111-3 du Code rural s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol ;
8. les affouillements et exhaussements du sol, tendant à modifier le relief général du terrain, nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure.

2.2 - En outre, dans la zone UE, excepté dans le secteur UEc, sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 l'extension des constructions à destination de commerce de détail existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (*date d'approbation par le Conseil communautaire de la présente procédure de modification du PLU*), dans la limite d'un plafond de 50 m<sup>2</sup> de SHON ;

2.3 - En outre, dans le secteur UEc, sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à destination de commerce de détail, à la seule condition qu'elles résultent d'une opération de démolition-reconstruction de constructions à destination de commerces de détail existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (*la date d'approbation par le Conseil communautaire de la présente procédure de modification sera insérée*), dans la limite d'un plafond de SHON représentant au maximum 5% de surface supplémentaire par rapport à la surface de l'emprise au sol bâtie initiale ;
2. l'extension des constructions à destination de commerces de détail existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (*la date d'approbation par le Conseil communautaire de la présente procédure de modification sera insérée*), dans la limite :
  - a. d'un plafond de 50 m<sup>2</sup> de SHON pour les constructions de 0 à 1 000 m<sup>2</sup> de SHON ;
  - b. d'un plafond de 125 m<sup>2</sup> de SHON pour les constructions de 1 001 à 2 500 m<sup>2</sup> de SHON ;
  - c. d'un plafond de SHON représentant au maximum 5% de surface supplémentaire par rapport à la surface de l'emprise au sol bâtie initiale, pour les constructions de plus de 2 500 m<sup>2</sup> de SHON.

2.4 - Dans le secteur UET, à l'exception du sous-secteur UETp, sont admises sous conditions, outre celles visées au paragraphe 2.1, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie ou à la commodité des usagers et habitants de l'agglomération, ou qu'elles soient

liées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives associées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...) ; à condition dans ce cas qu'elles n'engendrent pas des inconvénients incompatibles avec le fonctionnement normal du quartier ;

2. les constructions destinées à une activité d'entrepôt dès lors qu'elle est liée à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.

2.5 - Dans le sous-secteur UEtp ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les installations et travaux divers s'agissant uniquement de la réalisation d'aires de stationnement ou de jeux ;

2. les affouillements et exhaussements du sol, tendant à modifier le relief général du terrain, nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure.

2.6 - Dans le secteur UEa ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à usage de bureaux et de services ;

2. un établissement pénitentiaire ainsi que les équipements et constructions nécessaires à son fonctionnement.

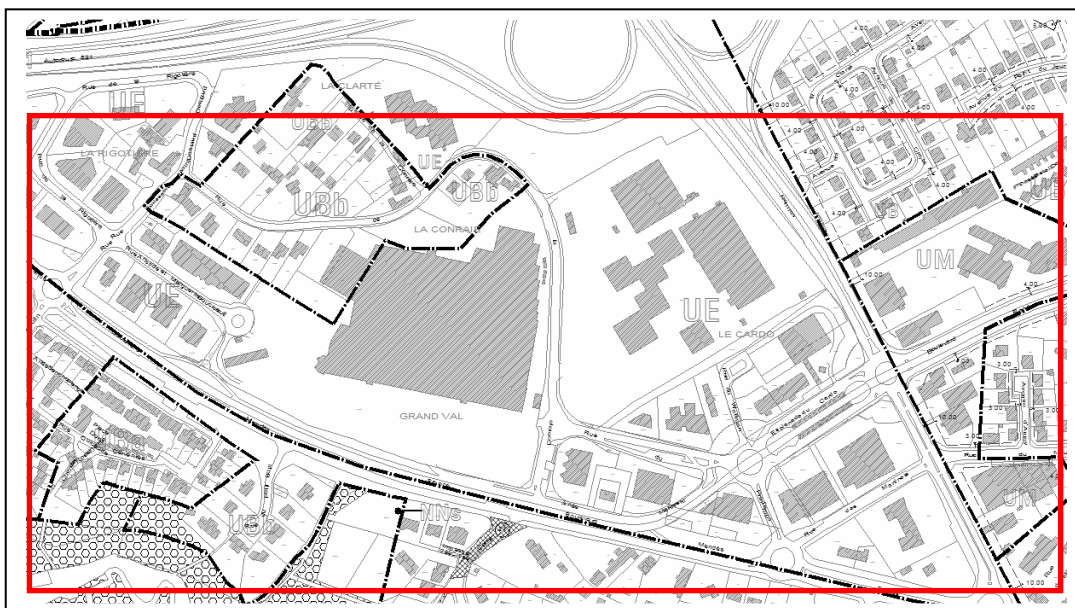


# MODIFICATION DE ZONAGE

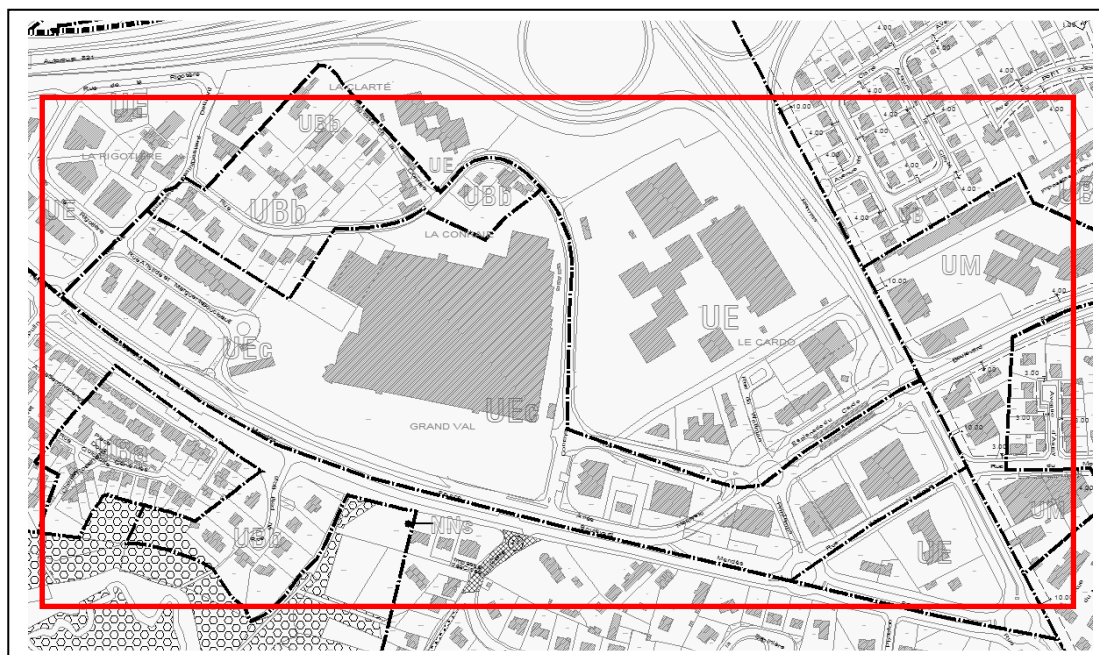
Grand VAL



## AVANT MODIFICATION



## APRES MODIFICATION



Fond de plan : nouveau référentiel du cadastre. **PLANCHE 58-38 / 57-38**

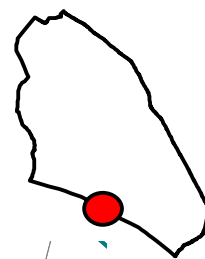
2009

MDF1-Indice 001

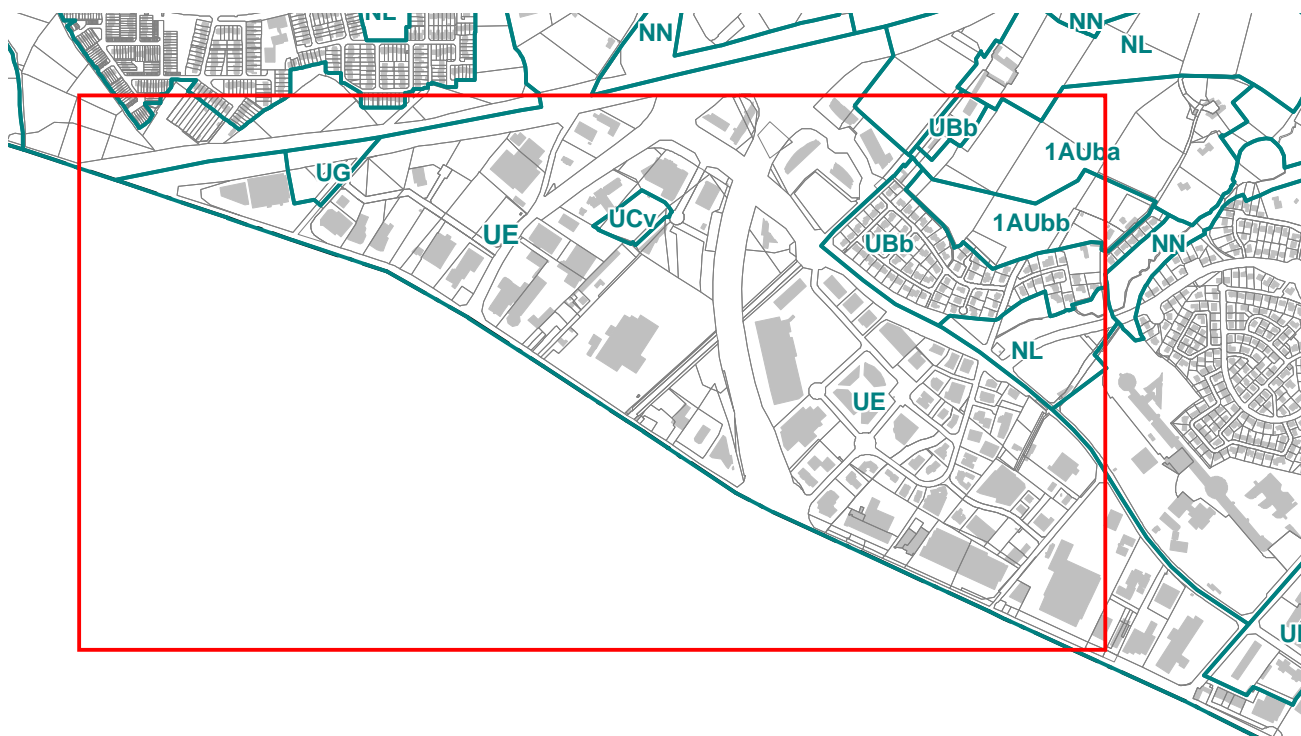
DECEMBRE

# MODIFICATION DE ZONAGE

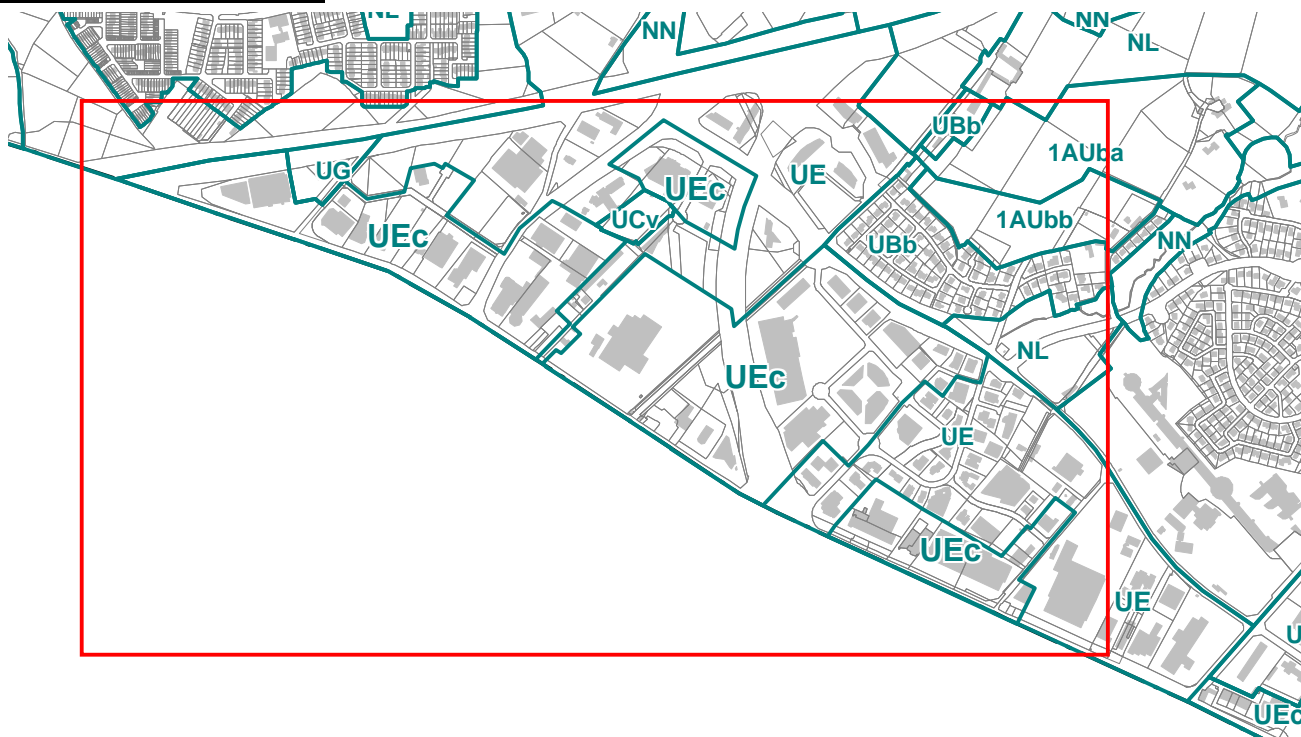
Routes de Vannes (partie ouest)



## AVANT MODIFICATION



## APRES MODIFICATION

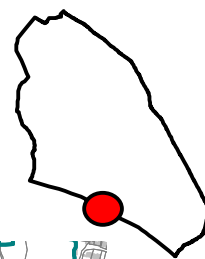


Fond de plan : nouveau référentiel du cadastre. **PLANCHES 55-37,55-38,56-37,57-36,57-37**

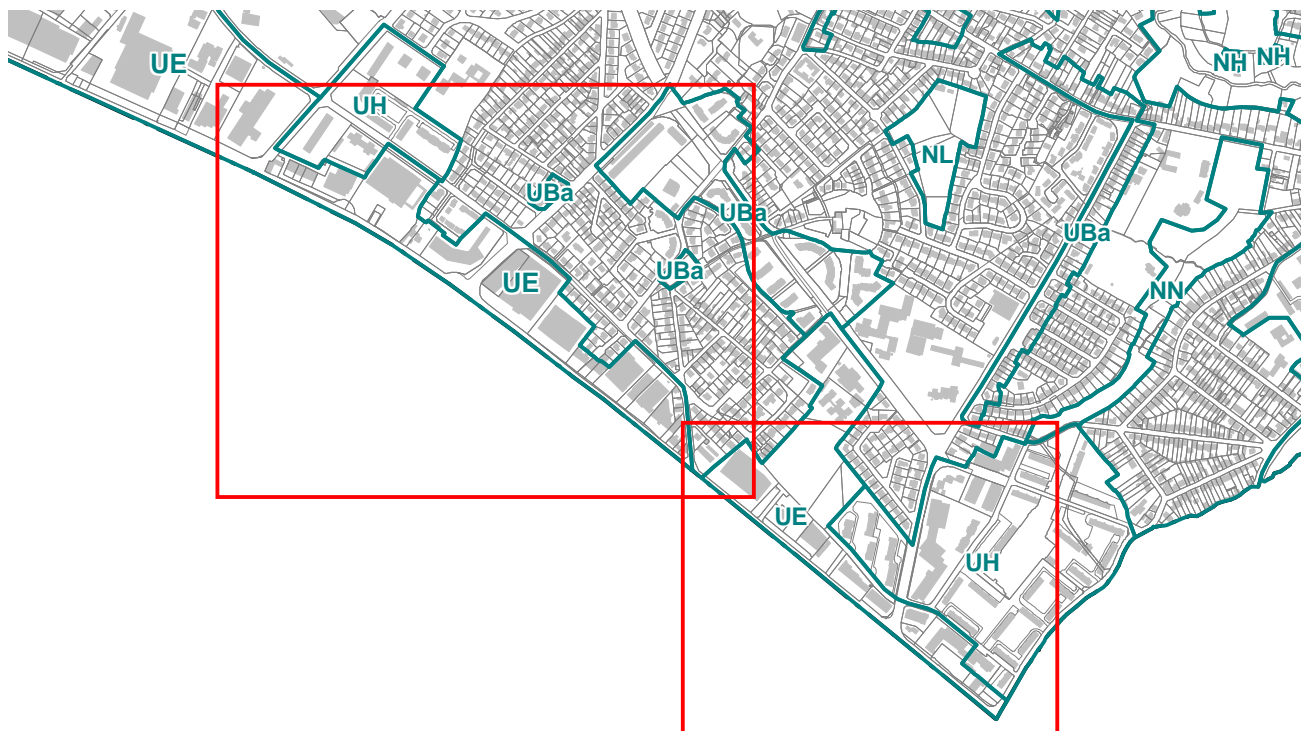


# MODIFICATION DE ZONAGE

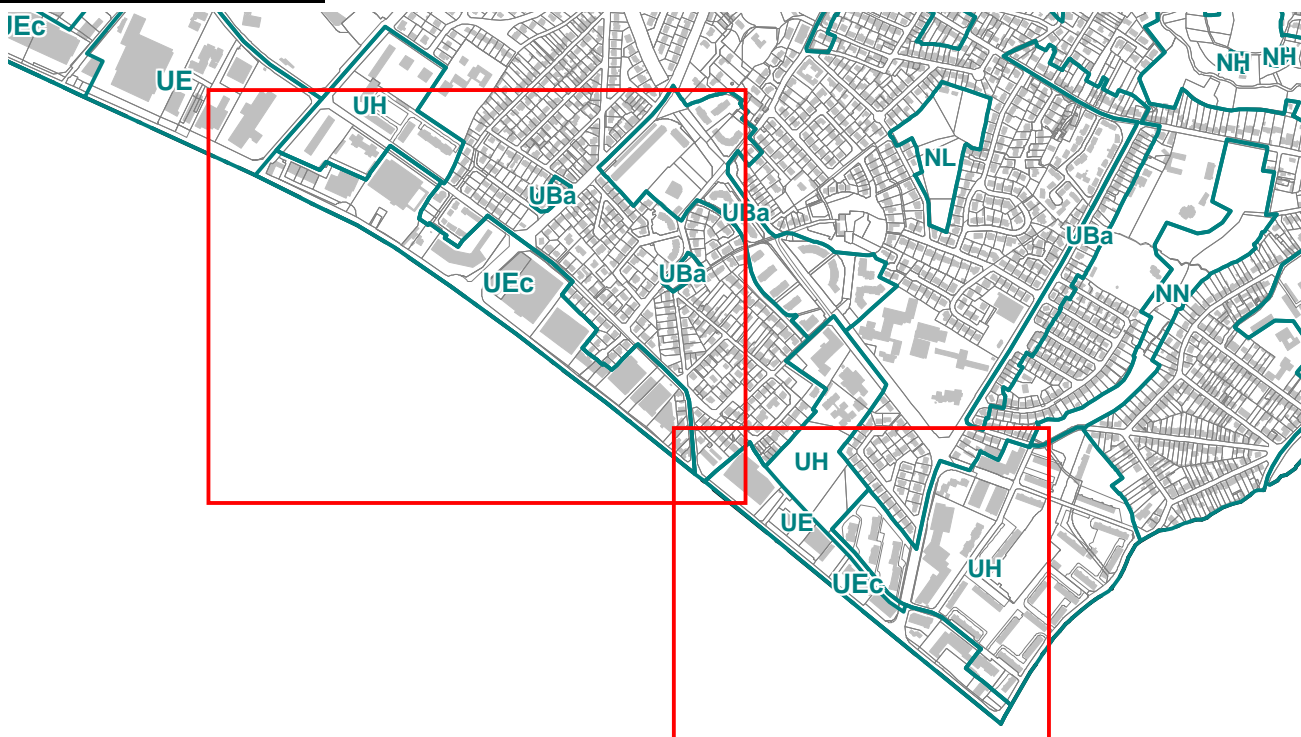
Routes de Vannes (partie est)



## AVANT MODIFICATION



## APRES MODIFICATION



Fond de plan : nouveau référentiel du cadastre. **PLANCHES 55-37,55-38,56-37,57-36,57-37**