



Département des Deux-Sèvres

Communauté d'Agglomération du Niortais

Commune de Saint-Symphorien

Plan Local d'Urbanisme

Modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint Symphorien

Approuvé le 28 janvier 2008, révisé le 29 juin 2009 (révisions simplifiées n°1 et n°2), modifié le 29 juin 2009, le 05 décembre 2011 (modifications 1 et 2), le 22 octobre 2012, le 21 novembre 2013, le 30 mars 2015 (modifications simplifiées 1, 2, 3, 4), le 07 septembre 2015 (modification 3) et le 25 juin 2018 (modification simplifiée 5)

Modification n°4

Notice de présentation et de justification

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Symphorien a été approuvé le 28 janvier 2008, révisé le 29 juin 2009 (révisions simplifiées n°1 et n°2), modifié le 29 juin 2009, le 05 décembre 2011 (modifications 1 et 2), le 22 octobre 2012, le 21 novembre 2013, le 30 mars 2015 (modifications simplifiées 1, 2, 3, 4), le 07 septembre 2015 (modification 3) et le 25 juin 2018 (modification simplifiée 5).

La présente modification est réalisée en vertu de l'article L 153-41 du code de l'urbanisme.

Les modifications proposées :

- ne remettent pas en cause les principes ayant guidé l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,
- ne portent pas atteinte à l'économie du Projet d'Aménagement et Développement Durables mentionné à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- et ne comportent pas de graves risques de nuisances.

Le dossier de modification du PLU comprend :

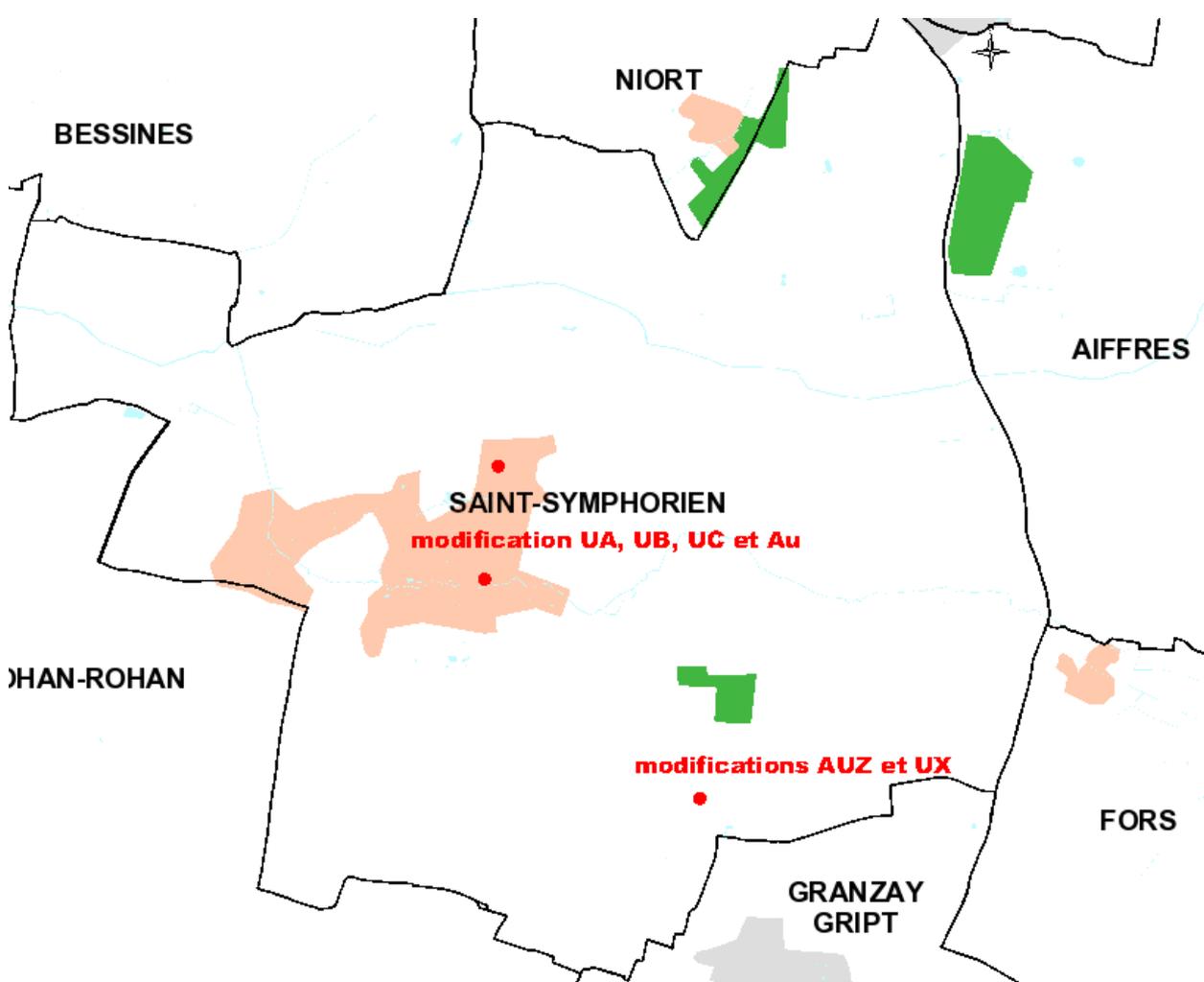
- Le présent rapport de présentation ;
- Le règlement, ancienne rédaction et nouvelle rédaction présentées en vis-à-vis ;
- L'Orientation d'Aménagement OA 8 les Pierrailleuses, avant et après modification

MODIFICATIONS APPORTEES

→ 1 Règlement

Situation des différentes modifications

Les modifications du règlement concernent les zones AUz et UX qui correspondent au Parc d'activités économiques « les Pierrailleuses », ainsi que la zone UC qui est située en cœur de bourg.



1.1 Modification de la rédaction du caractère de la zone AUz

Cette modification consiste juste à mettre à jour la dénomination du Parc d'activités économiques des Pierrailleuses en remplacement de son ancienne dénomination. Il est aussi mentionné que les entrepôts font partie des occupations et constructions autorisées dans cette zone.

1.2 Modification de la rédaction de l'article 4 de la zone AUz

Le rejet dans le réseau des eaux résiduaires liées aux activités est interdit, la modification a pour effet de les autoriser sous réserve de l'autorisation par le service assainissement de la CAN. La demande devra être accompagnée des données dont la CAN fournira la liste, ce qui permettra de qualifier l'activité, au regard de l'assainissement.

1.3 Modification de la rédaction de l'article 10 de la zone AUz

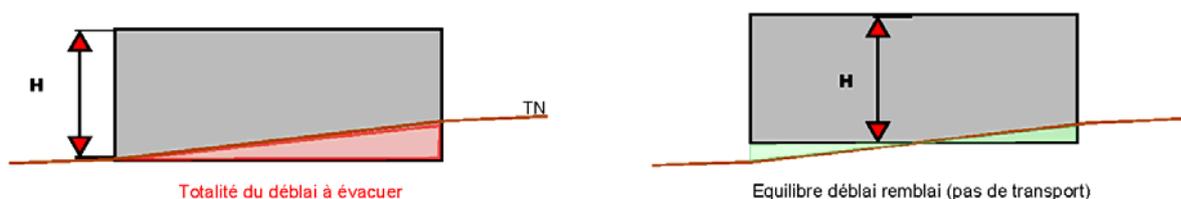
Le Parc d'activités économiques des Pierrailleuses est situé sur le territoire des communes de Granzay-Gript et Saint-Symphorien. D'un point de vue de l'urbanisme, elle est découpée en deux zones : une zone UX et une zone AUz. A terme, en fin d'aménagement, la ZAE se verra attribuer un zonage unique.

La hauteur maximale autorisée des constructions diffère selon la zone :

- Zone UX, 15 mètres à l'égout de toit
- Zone AUz, 12 mètres à l'égout de toit

Afin de ne pas compromettre l'installation de nouvelles entreprises, il est souhaitable d'harmoniser la hauteur sur ces deux zones en retenant la moins restrictive.

L'altitude retenue pour mesurer la hauteur par rapport au terrain naturel fait référence au point le plus bas de l'emprise de la construction. La nouvelle rédaction fera référence à l'altitude moyenne (point le plus bas ajouté au point le plus haut et divisé par deux). Cette modification a pour objectif de permettre un équilibre déblai-remblai lors des travaux de terrassement importants en raison de la taille des bâtiments pouvant être réalisés dans cette zone. Cette mesure vise à une meilleure prise en compte de l'environnement en limitant voir supprimant les transports de gravats (voir illustration ci-dessous)



1.4 Modification de la rédaction de l'article 11 des zones AUz et UX

Modification de la rédaction de cet article sous deux aspects :

- Le règlement des zones AUz et UX limite la hauteur des clôtures à 2,00 mètres et 1,80 mètres. Cette limite peut s'avérer rédhitoire pour certains projets dépendant d'une autre réglementation imposant une hauteur minimum supérieure. La modification vise à permettre de déroger à cette règle dans ce cas précis.
- Dans la zone AUz uniquement, afin de mieux prendre en compte le trafic des véhicules lourds à l'intérieur du périmètre de la zone d'activités et de prendre des dispositions favorables à l'amélioration de la sécurité, il est souhaitable d'imposer une largeur minimale de 10 mètres pour l'accès aux parcelles.

1.5 Modification de la rédaction de l'article 12 de la zone AUz

La rédaction de cet article est reprise afin de respecter les destinations et sous-destinations mentionnées par le code de l'urbanisme, et redéfinir des besoins en stationnement plus appropriés.

1.6 Modification de la rédaction de l'article 13 de la zone AUz

Modification de la rédaction de cet article pour :

- imposer 1 arbre à haute tige pour 4 places de stationnement, tout en permettant une exception à cette règle dans le cas d'ombrières destinées à la production d'énergies renouvelables. Cette disposition a pour objectif une meilleure prise en compte de l'environnement soit en densifiant les plantations soit en favorisant la production d'énergies renouvelables.
- Supprimer le fait d'imposer une bande verte d'une largeur de 10 mètres en bordure de la zone agricole : cet aménagement particulier est prévu dans la demande de dérogation (dossier joint). Une frange d'espace vert d'une largeur de 15 mètres est prévue en limite Ouest de la zone d'aménagement et une seconde de 4 mètres de largeur est prévue le long de la limite Nord qui est bordée d'un chemin rural de 6 mètres de large.

PLAN D'AMÉNAGEMENT GLOBAL



Figure 5 : Plan d'aménagement global de la ZAC

1.7 Modification de la rédaction de l'article 13 de la zone UX

Le règlement impose un arbre à haute tiges pour 4 places de stationnement pour les aires de stationnement de plus de 100 m². La modification permet de déroger à cette règle pour les places de stationnement recouvertes par des ombrières destinées à la production d'énergies renouvelables. L'objectif de cette modification est de favoriser le développement des énergies renouvelables.

Cette ZAE est concernée par une ZICO et située en zone Natura 2000. Elle fait l'objet d'un dossier de demande de dérogation pour la destruction d'espèces et d'habitats d'espèces animales protégés (articles L 411-1 et L 411-2 du code de l'environnement). Le dossier est joint à la présente notice. Les modifications apportées n'apportent pas de nouvelles contraintes.

1.8 Modification de la rédaction de l'article 6 de la zone UC

Cet article définit les reculs minimum et maximum par rapport aux emprises publiques et prévoit certaines exceptions. Il est notamment possible de déroger à la règle générale pour les dépendances. Cette catégorie ne comprend pas les piscines qui sont pourtant généralement implantées à l'arrière des constructions. Le recul maximum de 10 mètres ne permet pas cette implantation : la modification a pour effet de corriger cette erreur en remplaçant le terme dépendance par annexe.

De même ce recul de 10 mètres maximum ne permet pas de construire en fond de parcelle et est un frein à la densification. La modification permettra de déroger à la règle pour les constructions en second rideau sur les parcelles de type drapeau. Elle s'inscrit parfaitement dans l'esprit de la loi ALUR qui vise à préserver la consommation d'espaces en favorisant la densification.

Enfin le fait de justifier par une note technique le fait de pouvoir déroger à la règle générale est supprimé : les conditions énoncées sont suffisantes pour apprécier si le projet entre dans les dispositions requises.

Cette zone n'est pas située en zone Natura 2000, ni concernée par une ZNIEFF ou une ZICO. Les parcelles concernées sont situées en milieu urbain et la modification qui vise essentiellement à favoriser la densification dans ce tissu, n'apportera pas de nouvelles contraintes environnementales.

1.9 Modification de la rédaction de l'article 7 de la zone AU

Les zones d'habitat UA, UB et UC permettent de déroger à la règle d'implantation pour toutes les constructions de dépendances de 40 m² de surface de plancher maximum et les éléments de constructions ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines) dont l'implantation est libre. L'article AU 7 reprend cette dérogation sauf pour les dépendances. Une harmonisation du règlement de la zone AU avec celui desdites zones et plus particulièrement celui de la zone UC qui est le devenir des zones AU lorsqu'elles seront urbanisées, est souhaitable. Le futur règlement de la zone AU intégrera cette possibilité de déroger à la règle en reprenant une rédaction identique à celle des zones UA, UB et UC. Cette modification n'apporte aucune contrainte environnementale supplémentaire.

1.10 Modification de la rédaction de l'article 6 de la zone UA

Cet article permet de déroger aux règles d'implantation pour les dépendances. Les piscines qui entrent dans la catégorie des annexes, mais pas des dépendances en sont par conséquent exclues. Il est proposé de corriger cette erreur en remplaçant le terme dépendance par annexe.

1.11 Modification de la rédaction de l'article 6 de la zone UB

Cet article permet de déroger aux règles d'implantation pour les dépendances. Les piscines qui entrent dans la catégorie des annexes mais pas des dépendances en sont par conséquent exclues. Il est proposé de corriger cette erreur en remplaçant le terme dépendance par annexe.

1.12 Modification de la rédaction de l'article 11 de la zone AU

Cet article interdit la pose de châssis de toit. Cette règle contraignante ne permet pas d'aménager certains combles d'habitation et est par conséquent un frein à la densification. La modification a pour effet de supprimer cette interdiction : elle s'inscrit dans les objectifs de la loi ALUR en favorisant la densification et en limitant par conséquent la consommation d'espaces.

Les modifications des points 1.8 à 1.11 ne concernent que des reformulations : remplacement du terme dépendance par annexe et sont sans incidence supplémentaire sur l'environnement. De même la modification 1.12 qui permet juste d'autoriser les fenêtres de toit, à l'identique de ce qui se fait sur les autres zones de la commune est sans incidence.

1.13 Modification de l'Orientation d'Aménagement OA 8 « Les Pierrailleuses »

Modification de cette OA afin de la mettre en concordance avec la modification de l'article 13 de la zone AUz qui prend en compte la demande dérogation (dossier joint). La largeur de la bande de plantations au Nord de l'OA en limite du chemin rural est diminuée.

1.1 Modification de la rédaction du caractère de la zone AUz

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
<p><u>CARACTERE DE LA ZONE AUz</u></p> <p>La vocation de cette zone naturelle partiellement équipée est l'accueil spécifique des établissements à usage, industriel, artisanal, services, bureaux et commerces. Elle concerne le Parc d'Activités Economiques de la Plaine de Courance.</p>	<p><u>CARACTERE DE LA ZONE AUz</u></p> <p>La vocation de cette zone naturelle partiellement équipée est l'accueil spécifique des établissements à usage, industriel, artisanal, services, entrepôts, bureaux et commerces. Elle concerne le Parc d'Activités Economiques des Pierrailleuses.</p>

1.2 Modification de la rédaction de l'article 10 de la zone AUz

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
<p>ARTICLE AUz 4 – RESEAUX DIVERS</p> <p>1. EAU POTABLE Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.</p> <p>Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.</p> <p>2. EAUX USEES DOMESTIQUE Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p>A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.</p> <p>3. EAUX RESIDUAIRES LIEES AUX ACTIVITES L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau collectif public est interdite. Elles devront être traitées conformément à la législation en vigueur sur les parcelles.</p>	<p>ARTICLE AUz 4 – RESEAUX DIVERS</p> <p>1. EAU POTABLE Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.</p> <p>Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.</p> <p>2. EAUX USEES DOMESTIQUE Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p>A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.</p> <p>3. EAUX RESIDUAIRES LIEES AUX ACTIVITES L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau collectif public est possible, sous réserve d'une autorisation délivrée par le service</p>

<p>4. EAUX PLUVIALES</p> <p>Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la Loi sur l'Eau.</p> <p>Les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. Seules les eaux de ruissellement des chaussées et des parkings seront collectées dans le réseau collectif. Les eaux de toiture seront infiltrées directement dans le sol au niveau de chaque parcelle.</p> <p>Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet.</p> <p>Les revêtements imperméables devront être limités aux surfaces de stationnement et aux voiries.</p> <p>5. RESEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ – TELEPHONE – TELEVISION)</p> <p>Les réseaux sont enterrés. À cette fin, les aménageurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.</p> <p>Les lignes et les branchements aériens sont interdits. Les éléments techniques, postes et coffrets, doivent être intégrés dans le bâti ou, pour les coffrets, dans les clôtures et les haies ou dans un muret technique.</p>	<p>assainissement de la CAN en fonction de la qualification de l'activité (autorisation à joindre à la demande de permis de construire).</p> <p>4. EAUX PLUVIALES</p> <p>Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la Loi sur l'Eau.</p> <p>Les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. Seules les eaux de ruissellement des chaussées et des parkings seront collectées dans le réseau collectif. Les eaux de toiture seront infiltrées directement dans le sol au niveau de chaque parcelle.</p> <p>Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet.</p> <p>Les revêtements imperméables devront être limités aux surfaces de stationnement et aux voiries.</p> <p>5. RESEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ – TELEPHONE – TELEVISION)</p> <p>Les réseaux sont enterrés. À cette fin, les aménageurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.</p> <p>Les lignes et les branchements aériens sont interdits. Les éléments techniques, postes et coffrets, doivent être intégrés dans le bâti ou, pour les coffrets, dans les clôtures et les haies ou dans un muret technique.</p>
--	---

1.3 Modification de la rédaction de l'article 10 de la zone AUz

<p>ARTICLE AUz 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>CONDITIONS DE MESURE</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.</p>	<p>ARTICLE AUz 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>CONDITIONS DE MESURE</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.</p>
---	---

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

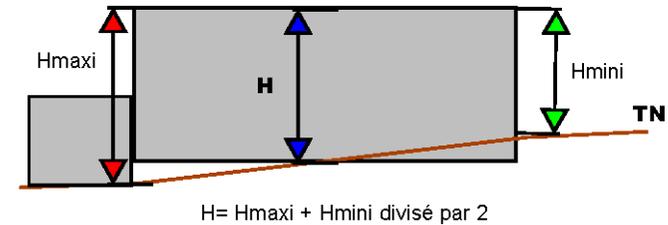
NORMES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) Toutefois, ces normes de hauteur ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, silos et autres superstructures, etc.).
- c) Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point d'altitude moyen de l'emprise de chaque partie de construction.



NORMES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) Toutefois, ces normes de hauteur ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, silos et autres superstructures, etc.).
- c) Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.

1.4 Modification de la rédaction de l'article 11 des zone AUz et UX

ARTICLE AUz 11 - ASPECT EXTERIEUR	ARTICLE AUz 11 - ASPECT EXTERIEUR
<p>1) PRINCIPE GENERAL</p> <p>Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions voisines qui y sont implantées.</p> <p>La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.</p> <p>L'aspect architectural doit découler de la prise en considération de l'image recherchée pour cette zone d'activités et de la perception des constructions à partir de la RN 248 (future A810) et la RD 650. Les constructions situées à l'angle de deux voies ou marquant un espace public feront l'objet d'une recherche particulière de composition d'ensemble des différentes façades.</p> <p>2) VOLUME, FACADE, CLOTURE...</p> <p>Les volumes doivent être simples.</p> <p>Un soin particulier doit être porté à la composition des façades et à leur qualité.</p> <p>Les murs édifiés en parpaings ou tout autre matériau brut destiné à être enduit, devront être enduits.</p> <p>Les façades doivent être traitées avec un souci de recherche architecturale, d'homogénéité et de présentation soignée.</p>	<p>1) PRINCIPE GENERAL</p> <p>Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions voisines qui y sont implantées.</p> <p>La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.</p> <p>L'aspect architectural doit découler de la prise en considération de l'image recherchée pour cette zone d'activités et de la perception des constructions à partir de la RN 248 (future A810) et la RD 650. Les constructions situées à l'angle de deux voies ou marquant un espace public feront l'objet d'une recherche particulière de composition d'ensemble des différentes façades.</p> <p>2) VOLUME, FACADE, CLOTURE...</p> <p>Les volumes doivent être simples.</p> <p>Un soin particulier doit être porté à la composition des façades et à leur qualité.</p> <p>Les murs édifiés en parpaings ou tout autre matériau brut destiné à être enduit, devront être enduits.</p> <p>Les façades doivent être traitées avec un souci de recherche architecturale, d'homogénéité et de présentation soignée.</p>

<p>Les constructions situées à l'angle de deux voies ou marquant un espace collectif feront l'objet d'une recherche particulière de composition d'ensemble des différentes façades.</p> <p>Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent rester apparents (briques pleines ou creuses, parpaings, carreaux de plâtre...)</p> <p>Les toitures seront couvertes par des matériaux adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.</p> <p>Les volumes importants doivent être traités dans des tons sombres et neutres, réduisant ainsi leur impact paysager. Les couleurs plus claires ou vives seront employées en masse de petite échelle pour faire ressortir les éléments de volumétrie ou de composition des façades. Les clôtures et les portails seront de préférence de couleur foncée.</p> <p>Les clôtures seront de type grillagé à trame rectangulaire ou à barreaudage vertical. Elles ne pourront excéder 2 m en façade sur voie publique.</p> <p>3) AIRE DE STOCKAGE DE MATERIAUX</p> <p>Elles devront être intégrées dans le bâti ou entourées d'écrans végétaux conformément aux dispositions de l'article 13.</p>	<p>Les constructions situées à l'angle de deux voies ou marquant un espace collectif feront l'objet d'une recherche particulière de composition d'ensemble des différentes façades.</p> <p>Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent rester apparents (briques pleines ou creuses, parpaings, carreaux de plâtre...)</p> <p>Les toitures seront couvertes par des matériaux adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.</p> <p>Les volumes importants doivent être traités dans des tons sombres et neutres, réduisant ainsi leur impact paysager. Les couleurs plus claires ou vives seront employées en masse de petite échelle pour faire ressortir les éléments de volumétrie ou de composition des façades. Les clôtures et les portails seront de préférence de couleur foncée.</p> <p>Les clôtures seront de type grillagé à trame rectangulaire ou à barreaudage vertical. Elles ne pourront excéder 2 m en façade sur voie publique. Néanmoins, il pourra être dérogé à cette hauteur limite dans le cas où la construction est concernée par une autre réglementation lui imposant une hauteur supérieure (à justifier au moment du projet).</p> <p>3) ENTREES L'aménagement des entrées devra être calibré par rapport au trafic qu'elles reçoivent. Une largeur minimale de 10 mètres est imposée.</p> <p>4) AIRE DE STOCKAGE DE MATERIAUX</p> <p>Elles devront être intégrées dans le bâti ou entourées d'écrans végétaux conformément aux dispositions de l'article 13.</p>
<p>ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives ne devront pas excéder 1,80 mètres.</p>	<p>ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives ne devront pas excéder 1,80 mètres. Néanmoins, il pourra être dérogé à cette hauteur limite dans le cas où la construction est concernée par une autre réglementation lui imposant une hauteur supérieure (à justifier au moment du projet).</p>

1.5 Modification de la rédaction de l'article 12 de la zone AUz

ARTICLE AUz 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES	ARTICLE AUz 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES
<p>1) PRINCIPE Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.</p>	<p>1) PRINCIPE Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.</p>
<p>capacite d'accueil</p>	<p>capacité d'accueil</p>
<p>Habitation gardien - 1 place par logement.</p>	<p>logement - 1 place par logement.</p>
<p>Activités de service et de bureaux - 1 place pour 40 m² de surface de plancher</p>	<p>Activités de service et de bureaux - 1 place pour 50 m² de surface de plancher</p>
<p>Établissements commerciaux - 1 place pour 40 m² de surface de plancher - Cas particulier des livraisons : au-delà de 150 m² de surfaces de vente, 1 place pour 20m².</p>	<p>Commerce - 1 place pour 40 m² de surface de plancher - Cas particulier des livraisons : au-delà de 150 m² de surfaces de vente, 1 place pour 20m².</p>
<p>Hébergement hôtelier Restaurant - 1 place de stationnement par chambre. - 1 place par 10m² de salle de restaurant</p>	<p>Hébergement hôtelier et touristique Restauration - 1 place de stationnement par chambre. - 1 place par 10m² de salle de restaurant</p>
<p>Unités de production et de stockage - 1 place pour 100 m² de surface de plancher,</p>	<p>Industrie et entrepôt - 1 place pour 200 m² de surface de plancher,</p>

<p>Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur. Les aires de stationnement devront participer à l'aménagement général de la parcelle et s'intégrer dans le traitement paysager des espaces libres.</p> <p>3) MODE DE REALISATION La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements. Les revêtements imperméables devront être limités aux surfaces de stationnement et aux voiries.</p> <p>Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.</p>	<p>Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur. Les aires de stationnement devront participer à l'aménagement général de la parcelle et s'intégrer dans le traitement paysager des espaces libres.</p> <p>3) MODE DE REALISATION La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements. Les revêtements imperméables devront être limités aux surfaces de stationnement et aux voiries.</p> <p>Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.</p>
--	--

1.6 Modification de la rédaction de l'article 13 de la zone AUz

ARTICLE AUz 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	ARTICLE AUz 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
<p>1) Dans les opérations, les espaces collectifs publics et privés, devront être constitués, pour au minimum 20% de leur surface, d'aménagement paysager associant plantations arbustives et arborées, et espaces engazonnés.</p> <p>2) Au minimum 5 % de la superficie totale de chaque parcelle devra être aménagé en espace vert.</p> <p>3) Les aires de stockage et de stationnement aménagées sur le parcellaire situé le long de la RN 248 (future A810) doivent être dissimulées par une haie bocagère comprenant au moins 1/3 de persistants (voir annexe).</p> <p>4) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.</p>	<p>1) Dans les opérations, les espaces collectifs publics et privés, devront être constitués, pour au minimum 20% de leur surface, d'aménagement paysager associant plantations arbustives et arborées, et espaces engazonnés.</p> <p>2) Au minimum 5 % de la superficie totale de chaque parcelle devra être aménagé en espace vert.</p> <p>3) Les aires de stockage et de stationnement aménagées sur le parcellaire situé le long de la RN 248 (future A810) doivent être dissimulées par une haie bocagère comprenant au moins 1/3 de persistants (voir annexe).</p> <p>4) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.</p>

<p>5) Une bande verte de 10 mètres de largeur doit être établie au contact des espaces agricoles</p>	<p>5) Une bande verte de 10 mètres de largeur doit être établie au contact des espaces agricoles</p> <p>5) Les aires Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Cette disposition ne s'applique pas pour les places de stationnement recouvertes d'ombrières destinées à la production d'énergie renouvelable.</p>
--	---

1.7 Modification de la rédaction de l'article 13 de la zone UX

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
<p>a) Dans les opérations, les espaces collectifs publics et privés, devront être constitués, pour au minimum 25% de leur surface, d'aménagement paysager associant plantations arbustives et arborées, et espaces engazonnés.</p> <p>b) Les espaces libres de toute construction ou de stationnement et les marges de recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale seront aménagés en espace paysager adapté à l'environnement.</p> <p>c) Au minimum 5 % de la superficie totale de chaque unité devra être aménagé en espace vert.</p> <p>d) Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.</p> <p>e) Les stockages extérieurs et les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.</p> <p>Une distance minimale de 6m doit être respectée entre les arbres et les bâtiments, ainsi que la conservation d'une surface non imperméabilisée d'au moins 2 mètres autour de chaque arbre, mesurés à partir du tronc.</p>	<p>a) Dans les opérations, les espaces collectifs publics et privés, devront être constitués, pour au minimum 25% de leur surface, d'aménagement paysager associant plantations arbustives et arborées, et espaces engazonnés.</p> <p>b) Les espaces libres de toute construction ou de stationnement et les marges de recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale seront aménagés en espace paysager adapté à l'environnement.</p> <p>c) Au minimum 5 % de la superficie totale de chaque unité devra être aménagé en espace vert.</p> <p>d) Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Cette disposition ne s'applique pas pour les places de stationnement recouvertes d'ombrières destinées à la production d'énergie renouvelable.</p> <p>e) Les stockages extérieurs et les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.</p> <p>Une distance minimale de 6m doit être respectée entre les arbres et les bâtiments, ainsi que la conservation d'une surface non imperméabilisée d'au moins 2 mètres autour de chaque arbre, mesurés à partir du tronc.</p>

1.8 Modification de la rédaction de l'article 6 de la zone Uc

ARTICLE Uc6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	ARTICLE Uc6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
<p>1) Toute construction doit s'implanter en respectant :</p> <ul style="list-style-type: none">- un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe des routes classées à grande circulation (RN 11 et RD 650).- un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté et n'excédant pas 10m. <p>2) Toutefois, cette norme d'implantation peut être augmentée ou diminuée sous réserve de démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence de l'implantation retenue :</p> <ul style="list-style-type: none">a) Lorsque des constructions existent sur la parcelle ou sur les parcelles adjacentes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus. L'implantation de la nouvelle construction peut alors respecter des marges de recul semblables à celle de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité du bâti,b) Pour les dépendances dont l'implantation est libre,c) Lorsque la façade du terrain sur la voie ne permet pas, en raison de son étroitesse, une construction à l'alignement ou à 3 mètres de l'emprise des voies et des espaces publics, et à la condition que le terrain soit relié à la voie publique par un accès privé,d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...),e) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.	<p>1) Toute construction doit s'implanter en respectant :</p> <ul style="list-style-type: none">- un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe des routes classées à grande circulation (RN 11 et RD 650).- un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté et n'excédant pas 10m. <p>2) Toutefois, cette norme d'implantation peut être augmentée ou diminuée sous réserve de démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence de l'implantation retenue :</p> <ul style="list-style-type: none">a) Lorsque des constructions existent sur la parcelle ou sur les parcelles adjacentes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus. L'implantation de la nouvelle construction peut alors respecter des marges de recul semblables à celle de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité du bâti,b) Pour les annexes dont l'implantation est libre,c) Lorsque la façade du terrain sur la voie ne permet pas, en raison de son étroitesse, une construction à l'alignement ou à 3 mètres de l'emprise des voies et des espaces publics, et à la condition que le terrain soit relié à la voie publique par un accès privé. Cette disposition s'applique aussi pour les parcelles situées en second rideau, type parcelles drapeau.d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...),e) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.

1.9 Modification de la rédaction de l'article 7 de la zone AU

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
<p>1) Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.</p> <p>2) Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :</p> <p>a) Pour les murets et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines, les tennis) dont l'implantation est libre,</p> <p>b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve de démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence de l'implantation retenue.</p>	<p>1) Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.</p> <p>2) Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :</p> <p>a) Pour toutes les constructions de dépendances de 40 m² de surface de plancher maximum et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines) dont l'implantation est libre.</p> <p>b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve de démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence de l'implantation retenue</p>

1.10 Modification de la rédaction de l'article 6 de la zone UA

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
<p>1) Les constructions principales devront être implantées à l'alignement ou à 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p>2) Toutefois, cette règle ne s'applique pas dans les cas suivants :</p> <p>a) Lorsque des constructions existent sur la parcelle ou sur les parcelles adjacentes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus. L'implantation de la nouvelle construction peut alors respecter des marges de recul semblables à celle de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité du bâti,</p> <p>b) Pour les dépendances dont l'implantation est libre,</p> <p>c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...) dont l'implantation est libre,</p> <p>d) si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre. Cette continuité visuelle peut être constituée par la façade ou par un mur de clôture, et (ou) un bâtiment annexe,</p> <p>e) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.</p>	<p>2) Les constructions principales devront être implantées à l'alignement ou à 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p>2) Toutefois, cette règle ne s'applique pas dans les cas suivants :</p> <p>a) Lorsque des constructions existent sur la parcelle ou sur les parcelles adjacentes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus. L'implantation de la nouvelle construction peut alors respecter des marges de recul semblables à celle de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité du bâti,</p> <p>b) Pour les annexes dont l'implantation est libre,</p> <p>c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...) dont l'implantation est libre,</p> <p>d) si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre. Cette continuité visuelle peut être constituée par la façade ou par un mur de clôture, et (ou) un bâtiment annexe,</p> <p>e) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.</p>

1.11 Modification de la rédaction de l'article 6 de la zone UB

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
<p>1) Les constructions principales, devront être implantées à l'alignement ou à 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p>2) Toutefois, cette règle ne s'applique pas dans les cas suivants :</p> <p>a) Lorsque des constructions existent sur la parcelle ou sur les parcelles adjacentes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus. L'implantation de la nouvelle construction peut alors respecter des marges de recul semblables à celle de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité du bâti,</p> <p>b) Pour les dépendances dont l'implantation est libre,</p> <p>c) Lorsque la façade du terrain sur la voie ne permet pas, en raison de son étroitesse, une construction à l'alignement ou à 3 mètres de l'emprise des voies et des espaces publics, et à la condition que le terrain soit relié à la voie publique par un accès privé,</p> <p>d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...) dont l'implantation est libre,</p> <p>e) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,</p> <p>f) Le long des voies classées à grande circulation, dans le cadre de l'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.</p>	<p>1) Les constructions principales, devront être implantées à l'alignement ou à 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p>2) Toutefois, cette règle ne s'applique pas dans les cas suivants :</p> <p>a) Lorsque des constructions existent sur la parcelle ou sur les parcelles adjacentes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus. L'implantation de la nouvelle construction peut alors respecter des marges de recul semblables à celle de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité du bâti,</p> <p>b) Pour annexes dont l'implantation est libre,</p> <p>c) Lorsque la façade du terrain sur la voie ne permet pas, en raison de son étroitesse, une construction à l'alignement ou à 3 mètres de l'emprise des voies et des espaces publics, et à la condition que le terrain soit relié à la voie publique par un accès privé,</p> <p>d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...) dont l'implantation est libre,</p> <p>e) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,</p> <p>f) Le long des voies classées à grande circulation, dans le cadre de l'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.</p>

1.12 Modification de la rédaction de l'article 11 de la zone AU

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR	ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR
<p>Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.</p> <p>1) Dispositions pour les constructions neuves et les modifications des constructions récentes</p> <p>Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.</p> <p>1. Volumes</p> <p>Un étage pourra être exigé si le contexte urbain très homogène ne comporte que des constructions à étage.</p> <p>2. Toitures</p> <p>Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane de teintes claires ou rosées variées ou reprendra la couleur des toitures environnantes.</p> <p>Les toitures à plus de deux pentes sauf si la construction comporte au moins deux niveaux apparents sont interdites.</p> <p>Les pentes sont comprises entre 28% et 40% et sont identiques sur tous les versants.</p> <p>L'habillage des gouttières par caisson est prohibé en façade.</p> <p>Les châssis de toit sont interdits.</p>	<p>Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.</p> <p>2) Dispositions pour les constructions neuves et les modifications des constructions récentes</p> <p>Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.</p> <p>1. Volumes</p> <p>Un étage pourra être exigé si le contexte urbain très homogène ne comporte que des constructions à étage.</p> <p>2. Toitures</p> <p>Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane de teintes claires ou rosées variées ou reprendra la couleur des toitures environnantes.</p> <p>Les toitures à plus de deux pentes sauf si la construction comporte au moins deux niveaux apparents sont interdites.</p> <p>Les pentes sont comprises entre 28% et 40% et sont identiques sur tous les versants.</p> <p>L'habillage des gouttières par caisson est prohibé en façade.</p> <p>Les châssis de toit sont interdits.</p>

1.13 Modification de l'Orientation d'Aménagement OA 8 « Les Pierrailleuses »

EXISTANT



8 - Zone vouée aux activités : les Pierrailleuses

18

RECAPITULATIF (valeurs données à titre indicatif)	
Superficie totale à aménager	38 ha
Superficie estimative des espaces verts	20%

COMMUNE DE SAINT-SYMPHORIEN
Document d'Orientation
et d'Aménagement
Révision du PLU
2007

Organisation urbaine

- Emprise urbaine
- Equipement public
- Secteur à urbaniser à densité forte
- Secteur à urbaniser à densité intermédiaire
- Secteur destiné à l'accueil d'activités non nuisantes
- Réserve pour le développement de l'habitat (long terme)
- Réserve pour la création d'équipements (annexe des ateliers municipaux et salle des fêtes)
- Principe d'alignement du bâti

Organisation de la Voirie

- Voies existantes
- Voies structurantes à renforcer
- Voies structurantes à créer
- Voies secondaires
- Liaisons douces existantes
- Liaisons douces à créer
- Aménagement de carrefours sécurisés

Mesures d'intégration paysagère

- Boisements Existants à protéger
- Haie existante à protéger
- Haie à créer (de type bocagère)
- Plantation d'alignement à créer
- Espace vert - Espace public
- Espace vert

ASSOCIATION VECTURE & PAYSAGEE
URBANhymns



1.13 Modification de l'Orientation d'Aménagement OA 8 « Les Pierrailleuses »

MODIFICATION



8 - Zone vouée aux activités : les Pierrailleuses

18

RECAPITULATIF (valeurs données à titre indicatif)	
Superficie totale à aménager	38 ha
Superficie estimative des espaces verts	20%

COMMUNE DE SAINT-SYMPHORIEN
Document d'Orientation
et d'Aménagement
Révision du PLU
2007

Organisation urbaine

- Emprise urbaine
- Équipement public
- Secteur à urbaniser à densité forte
- Secteur à urbaniser à densité intermédiaire
- Secteur destiné à l'accueil d'activités non nuisantes
- Réserve pour le développement de l'habitat (long terme)
- Réserve pour la création d'équipements (annexe des ateliers municipaux et salle des fêtes)
- Principe d'alignement du bâti

Organisation de la Voirie

- Voiries existantes
- Voiries structurantes à renforcer
- Voiries structurantes à créer
- Voiries secondaires
- Liaisons douces existantes
- Liaisons douces à créer
- Aménagement de carrefours sécurisés

Mesures d'intégration paysagère

- Basements existants à protéger
- Haie existante à protéger
- Haie à créer (de type bocagère)
- Plantation d'alignement à créer
- Espace vert - Espace public
- Espace vert

AGENCE TERRITOIRES & PAYSAGES
URBANhymns

