

2.3 - Linéaire commercial



Simple



Renforcé

Présentation de la disposition

À l'intérieur des périmètres de centralité des linéaires commerciaux peuvent être inscrits au règlement graphique le long des voies afin de favoriser le maintien et l'implantation de commerces et activités de services ou autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires existants au rez-de-chaussée des constructions de premier rang (*).

Deux types de linéaire commercial sont définis pour encadrer les destinations et les hauteurs des rez-de-chaussée en cas de changement de destination et de construction neuve.

Effets de la disposition

Linéaire commercial simple :

Le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions de premier rang (*) concernées par un linéaire commercial est interdit vers de l'habitat.

En cas de construction neuve, dans la bande d'implantation (*), une hauteur minimale du rez-de-chaussée des constructions de premier rang (*) est imposée.

Linéaire commercial renforcé :

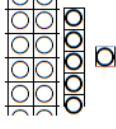
Les activités existantes à la date d'approbation du PLUi de 2019 appartenant à la sous-destination Artisanat et commerce de détail ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination ou de sous-destination le long des linéaires commerciaux renforcés.

Le changement de destination des autres destinations et sous-destinations à rez-de-chaussée des constructions de premier rang (*) concernées par un linéaire commercial est interdit vers de l'habitat.

En cas de construction neuve, dans la bande d'implantation (*), une hauteur minimale du rez-de-chaussée des constructions de premier rang (*) est imposée et la destination est obligatoirement de l'artisanat ou commerce de détail, restaurant, activité de service avec accueil de clientèle hébergement hôtelier et touristique, cinéma ou équipement d'intérêt collectif.

3. Règles relatives aux espaces verts, à l'environnement et à l'énergie

3.1 - Espace Boisé Classé



Présentation de la disposition

Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) à conserver sont reportés sur les documents graphiques, en superposition du zonage. Ce classement ne concerne que la protection d'éléments existants sous forme de :

- surfaces (bois, ensemble de plantations à protéger) ;
- linéaires (alignements d'arbres remarquables, haies bocagères à préserver) ;
- éléments ponctuels (arbres isolés dont l'essence et le développement sont significatifs et dont l'impact dans le paysage est remarquable).

Effets de la disposition

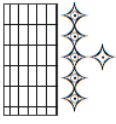
À l'intérieur de ces espaces, les dispositions des articles L113-1 à L113-5 et R113-1 à R113-13 du code de l'urbanisme sont applicables.

Le propriétaire d'un terrain couvert par un E.B.C. est tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. La construction y est strictement interdite sauf dans le cas où le bénéfice de l'article L113-3 aura été accordé. En outre, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

De plus, un recul des constructions par rapport aux arbres peut être exigé dans la limite de la projection au sol de leurs couronnes.

Il est à noter que pour le calcul de l'emprise au sol (*) des constructions, le calcul de la superficie du terrain prend en compte toute la surface du terrain, même si elle est partiellement grevée par un Espace Boisé Classé.

3.2 - Espace d'Intérêt paysager ou écologique



Présentation de la disposition

Des éléments de paysage et secteurs à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés et localisés au règlement graphique soit pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (art. L151-19 du code de l'urbanisme), soit pour des motifs d'ordre écologique (art. L151-23 du code de l'urbanisme).

Sur les documents graphiques, une trame spécifique représente ces Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique (EiPE), en superposition du zonage. Ce classement ne concerne que la protection d'éléments existants sous forme d'espaces végétalisés, d'alignements d'arbres ou d'arbres isolés de qualité.

Cet outil permet la préservation d'ensembles paysagers à caractère végétal, notamment des espaces verts. L'identification et la localisation des espaces d'intérêt paysager permet de gérer les autorisations de construire tout en respectant les qualités du paysage existant.

Effets de la disposition

Sur les terrains couverts par un Espace d'Intérêt Paysager ou Écologique, sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, notamment les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, l'aménagement des berges, la protection contre les crues et les protections phoniques, les travaux et constructions nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. Les voies d'accès et de sécurité peuvent également y être réalisées. En revanche, à compter de la date d'approbation du PLUi de 2019, les nouvelles aires de stationnement (aérien et souterrain) ne sont pas autorisées dans ces espaces.

Un recul des constructions par rapport aux arbres peut être exigé dans la limite de la projection au sol de leurs couronnes.

Par ailleurs, l'adaptation de l'emprise d'un Espace d'Intérêt Paysager ou Écologique inscrite aux documents graphiques est autorisée sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- sa suppression partielle est limitée à 30% de sa superficie ou de son linéaire;

- cette suppression partielle sera compensée par une surface ou un linéaire au minimum équivalent, aménagé soit dans la continuité de la partie conservée, soit à proximité de celle-ci dans le cadre d'un projet d'ensemble;
- tout arbre de haute tige supprimé présentant une qualité végétale avérée (qualité du port et de la couronne végétale au regard des enjeux de biodiversité, de l'essence, du potentiel, de l'état phytosanitaire,...) doit être remplacé par 2 arbres de qualité équivalente ou supérieure en terme d'essence sur la base d'un arbre par 20 m² de pleine terre minimum;
- l'aménagement paysager sera réalisé, soit dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante, soit en recherchant une composition d'ensemble présentant une qualité équivalente.

En outre, toute destruction partielle d'un Espace d'Intérêt Paysager ou Écologique délimité aux documents graphiques doit préalablement faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421-4 et R.421.23 et suivants du Code de l'Urbanisme sauf dans le cas de situation d'urgence menaçant la sécurité des biens et des personnes ainsi que la sûreté du système électrique.

3.3 - Terrain cultivé à protéger



Présentation de la disposition

Cette disposition permet de protéger des terrains cultivés, situés en zone urbaine, et qui concourent par leur présence au maintien de vergers ou jardins familiaux, participant ainsi à la qualité du paysage urbain.

Les terrains cultivés à protéger dans les zones urbaines sont repérés aux documents graphiques par la trame indiquée ci-dessus.

Effets de la disposition

Ces terrains, conformément aux articles L.151-19 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et L.151-23 pour des motifs d'ordre écologique, sont inconstructibles quel que soit les équipements éventuels qui les desservent, à l'exception des travaux et constructions légères destinés à leur gestion.