



VILLE DE GETIGNE

SEPTEMBRE 2016

Plan Local d'Urbanisme

Suite à la Modification Simplifiée n°3

Règlement

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	12
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	21
CHAPITRE 3 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	31
CHAPITRE 4 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	40
TITRE III– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES D'URBANISATION FUTURE	47
CHAPITRE 1 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUA	49
CHAPITRE 2 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUaz	57
CHAPITRE 3 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE	63
CHAPITRE 4 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUL	73
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU	78
TITRE IV --DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	81
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	83
TITRE IV --DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	89
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	91
ANNEXES	101

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est destinée à la protection des richesses naturelles en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Les occupations et utilisations du sol qui y sont admises ne doivent pas compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains produisant des denrées de qualité supérieure ou comportant des équipements spéciaux importants.

Cette zone comprend 2 secteurs :

- Aa délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles, viticoles, sylvicoles,
- Ab délimitant les secteurs agricoles protégés inconstructibles localisés en lisière de la zone agglomérée, les terrains faisant l'objet d'une classification AOC, ainsi que les parties du territoire concernées par une ancienne exploitation minière et où l'entretien, les installations et dépôts relatifs à cette activité sont autorisées. Ces dernières présentent des risques d'effondrement.

SECTION I -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. En secteur Aa

Toute construction ou utilisation du sol, excepté celles nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt général.

1.2. En secteur Ab

Toute construction ou utilisation du sol excepté celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Dans le secteur Aa, sont admis sous réserve :

- les constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires aux activités agricoles, à condition d'être implantées le plus près possible du siège d'exploitation (150 m maximum entre la construction à usage d'habitation et les bâtiments existants de l'exploitation) ou dans la continuité du bâti existant le plus proche (village, bourg) pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir.
- En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la

création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation. La demande sera étudiée au cas par cas, si elle est justifiée par l'activité.

- les établissements agricoles classés ou soumis au Règlement Sanitaire Départemental doivent être implantés à plus de 100 m du périmètre des zones urbaines ou d'urbanisation future,
- le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser l'accueil d'activités d'hébergement accessoires à l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, etc.), à condition :
 - que cet aménagement ait pour objet la conservation et la restauration d'un patrimoine architectural de qualité, et qu'il ne dénature pas le bâtiment d'origine,
 - que l'affectation nouvelle devienne une activité de loisirs ou de tourisme,
 - que les bâtiments concernés n'aient plus aucune vocation agricole au regard des critères définis par les instances agricoles,
 - qu'il ne crée pas de logement supplémentaire,
 - que l'assainissement non collectif soit réalisable,
- la construction d'annexes aux constructions autorisées à condition qu'elles soient édifiées sur le même îlot de propriété,
- les constructions à usage d'habitation autorisées en vertu des alinéas précédents du présent article, le long de la RD 149 et de sa déviation seront admises, sous réserve qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux conditions de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999.
- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager, référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'article L.123-1-5 III, 2° du Code de l'Urbanisme.
- Tous travaux portant sur un élément repéré aux documents graphiques du présent PLU comme «patrimoine bâti » devront faire l'objet d'une demande d'autorisation de démolir.

SECTION II -CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 -ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les nouveaux accès privés directs sont interdits sur la RD 149. Sur les autres routes départementales, les nouveaux accès doivent être limités et regroupés. Tout projet (y compris les changements de destination ou

extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

3.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies ouvertes à la circulation automobile doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation doit être alimenté en eau potable.

Lorsque l'alimentation en eau d'un immeuble à usage agricole ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations indépendantes (double réseau).

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

II - Assainissement

a. Eaux usées : Les constructions nouvelles doivent être équipées d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation. Le choix et l'implantation de ces dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes à la réglementation en vigueur. Dans le cas de réhabilitation et de changement de destination, en cas d'impossibilité foncière, le système d'assainissement non collectif pourra être installé sur une unité foncière différente de la construction réhabilitée.

b. Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS POUR ETRE CONSTRUCTIBLES

Suite à la loi Alur n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et l'Urbanisme Rénové, l'article L. 123-1-5 dans sa nouvelle rédaction supprime la notion de superficie minimale des terrains constructibles. Cet article 5, non applicable à toutes les demandes de permis et déclarations préalables depuis la publication de la loi est donc supprimé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**I - Les constructions doivent être implantées en retrait ;**

- De 75 m minimum par rapport à l'axe de la Route Départementale 149 et de 100 m par rapport à la déviation de la RD 149 : cette règle ne s'applique pas pour les constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, aux adaptations, réfections ou extension des constructions existantes. Pour les bâtiments d'exploitations agricoles, le retrait par rapport à l'axe de la voie sera de 35 m.
- De 25 m minimum de l'axe des autres RD,
- De 10 m minimum par rapport à l'emprise des autres voies.

II - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, le retrait devra être le même que celui du bâtiment existant.
- lorsque le projet concerne un ouvrage de transport et/ou de distribution électrique.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages de transport et/ou de distribution électrique ne sont pas soumis aux règles suivantes.

Les constructions à usage d'habitation peuvent être édifiées soit le long des limites séparatives, soit à un minimum de 3 mètres en retrait de celles-ci.

Les constructions à usage d'activité autorisées peuvent être édifiées avec un recul d'un minimum de 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée pour les constructions à usage d'habitation est fixée comme suit :

- 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit 2 niveaux y compris rez-de-chaussée.

- Il n'est pas fixé de règle pour autres constructions.
Toutefois, cette hauteur peut être dépassée en cas d'extension de constructions d'habitation existantes de plus de 6 mètres : les constructions nouvelles peuvent atteindre sans la dépasser la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

La prise en compte de l'environnement justifie une ouverture architecturale, des installations et l'utilisation de matériaux liés aux énergies renouvelables et à la gestion maîtrisée des ressources naturelles (énergie solaire, géothermie, gestion des eaux pluviales, etc.) sous réserves d'une bonne intégration paysagères, dans le respect des dispositions énoncées à l'article 11.

11.2 - Toitures :

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, de même que les tuiles photovoltaïques, quelque soit le type de toiture retenu par le projet.

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (30% maximum), couvertures en tuiles ½ rondes en usage dans la région.

Toutefois, pour les constructions traditionnelles, des toitures-terrasses seront acceptées pour les parties en extension, hors du corps principal du bâtiment, ainsi que pour les annexes et dépendances.

Les constructions à usage d'habitation, d'architecture contemporaine, moderne ou n'utilisant que partiellement des éléments en référence à l'architecture traditionnelle du Vignoble Nantais pourront faire l'objet d'une composition différente, mais il est conseillé d'en soumettre le projet préalablement au dépôt de permis ; ledit projet devra rechercher une certaine compatibilité avec les constructions environnantes, soit par l'homogénéité des toitures soit par un traitement des espaces libres permettant d'éviter une mise en relation déséquilibrée avec les constructions voisines.

Les toitures d'aspect ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique sont autorisés en fonction de l'environnement existant.

L'aspect des bâtiments agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

11.3 - Clôtures :

Les clôtures éventuelles seront constituées soit :

- de grille ou grillage doublé ou non d'une haie vive, ou d'une haie bocagère,
- d'une haie vive ou d'une haie bocagère,
- d'un mur ou muret en pierre ou en parpaings enduits,
- de lisses ou de palissade.

Des dispositions différentes pourront être exigées dans la mesure où le terrain d'assiette est concerné par une servitude de visibilité.

La hauteur des clôtures ne pourra être supérieure à 1,80 m, ce cas ne s'applique pas aux haies bocagères.

En limite d'emprise publique, les clôtures anciennes existantes élaborées à partir de murets traditionnels de pierres naturelles devront être conservées.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dépôts et les installations pouvant émettre des nuisances ou inesthétiques devront être entourés par une haie de plantations d'essences locales formant écran.

Les plantations devront être extraites de la palette des essences bocagères (charmes, chênes, aulnes, érables, noisetiers, cornouillers,.....). Le choix des essences les plus favorables fait l'objet de recommandations particulières rappelées en annexe au présent règlement

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément naturel ou bâti identifiée par le présent PLU en application de L.123-1-5 III, 2° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Suite à la loi Alur n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et l'Urbanisme Rénové, l'article L.123-1-5 dans sa nouvelle rédaction supprime la notion de coefficient d'occupation des sols superficie minimale des terrains constructibles. L'article 14, non applicable à toutes les demandes de permis et déclarations préalables depuis la publication de la loi est donc supprimé.