



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 N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N est destinée à être protégée en raison, d'une part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique et, d'autre part, de l'existence de risques ou de nuisances.

On peut différencier :

- la zone Nd qui couvre les secteurs de la commune à protéger en raison de leur intérêt écologique (zones écologiques, zones inondables), et paysager général (vallons, vallées...). Elle comprend les secteurs :
 - Nd1 où sont autorisées les créations de plans d'eau,
 - Ndh, correspondant aux zones humides à protéger,
 - Nb qui couvre le bassin de stockage de résidus de traitement de minerai d'uranium, le secteur Nb n'autorise aucune occupation et utilisation du sol autre que celle de ce bassin de stockage très spécifique.
- Nh1 délimitant les constructions et installations existantes et les éventuelles dents creuses dans le tissu bâti existant, exclues des entités agricoles et pour lesquelles des extensions et des changements de destination des constructions existantes ainsi que des constructions neuves peuvent être autorisés.
- Nh2 délimitant les constructions et installations exclues des entités agricoles et pour lesquelles des extensions et des changements de destination des constructions existantes peuvent être autorisés.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.

Sont notamment interdites en Nb, les opérations suivantes :

- réalisation de trous, excavations, fondations, forges, défonçage, etc...,
- utilisation du site à des fins agricoles,
- construction de tout bâtiment ou élément de construction à caractère provisoire ou définitif.

En outre, les affouillements et exhaussements du sol en Ndh.

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

2.1 - Dans l'ensemble de la zone N, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction et installation en zone inondable figurant aux documents graphiques ne sera autorisée que sous réserve de respecter la réglementation afférente au Plan de Prévention des Risques d'Inondations en vigueur.
- Les ouvrages techniques des services concessionnaires des réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, pylônes, postes de relèvement...), sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative.
- les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et installations implantées antérieurement à la date d'approbation du PLU, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades, la réfection des toitures.
- 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.

2.2 - Sont admises en Nd sous conditions et sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les changements de destinations des constructions existantes en locaux à usage culturel, de loisirs et de tourisme à la condition express qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation permanente et que ce changement soit motivé par la conservation d'un patrimoine fluvial de caractère.

2.3 - Sont admises en Nd1 sous conditions et sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la création de réserve d'eau à vocation de loisirs et à vocation de sécurité incendie pour l'agglomération de Gétigné.
- les installations et constructions nécessaires aux activités de captage d'eau.
- les affouillements visés au chapitre C de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer la sécurité incendie.

2.4 - Dans les zones Nh1 et Nh2 sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les changements de destination visant à créer un nouveau logement seront admis sous condition :

- de disposer de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie public (sécurité routière, lutte contre l'incendie)
- de respecter les règles de recul vis-à-vis des bâtiments agricoles classés Installation Classée pour la Protection de l'Environnement ou soumis au Règlement Sanitaire Départemental. Le recul par rapport aux bâtiments d'élevage devra atteindre au minimum 100 m.
- de respecter une marge de recul de 50 m par rapport aux chais existants.
- que le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial
- cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation,
- sous réserve qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux conditions de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999, si l'habitation est susceptible d'être gênées par le bruit le long de la voie R.D.149.

- Les affouillements et les exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

- Les extensions des activités (artisanat, services), présentes à la date d'approbation du PLU, à condition que l'extension globale n'excède pas 60 m² par rapport à l'emprise au sol du bâtiment, et sous réserves qu'elles puissent s'équiper d'un assainissement non collectif conforme à la législation en vigueur.

- Les activités d'hôtellerie et de restauration sous réserve que :

- qu'elles aient pour objet la conservation ou la restauration d'un patrimoine architectural de qualité et qu'elles ne dénaturent pas le bâtiment d'origine,
- que l'assainissement soit réalisable,
- qu'elles ne génèrent aucune nuisance pour les riverains ;

- les extensions d'habitations existantes à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal et que l'extension globale n'excède pas 40 m² par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de la présente élaboration du PLU, et qu'elles respectent une distance d'au moins 50m par rapport aux chais existants.

- les annexes détachées de la construction principale (abris de jardins, garages, piscines) doivent être édifiées sous réserve :

- que la distance de la construction principale reste inférieure à moins de 30 mètres de celle-ci.
- qu'elles bénéficient d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

- le stationnement de caravane sous réserve d'être situé sur le terrain déjà bâti de l'utilisateur

2.5 -En outre, dans la zone Nh1 sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'une bonne intégration à leur environnement et d'une distance d'au moins 50 m par rapport aux chais existants.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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.

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.

ARTICLE N 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.

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 d'assainissement non collectif. Le choix et l'implantation de ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

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 N 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 N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum par rapport aux voies suivantes :

- 75m de l'axe de la RD149 et 100 m par rapport à la déviation de la RD 149,
- 25 m de l'axe des autres RD hors agglomération,
- 10m de l'axe des autres voies.

6.2 – Toutefois, des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- 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 ce projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.
- lorsque le projet concerne un ouvrage de transport et/ou de distribution électrique.

ARTICLE N 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.

7.1 - Par rapport aux limites aboutissant aux voies, dans une bande de 20 m mesurée à partir de la limite de recul observée en application de l'article N.6, les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre ,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m
- soit en retrait des limites séparatives en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m.

7.2 - Au-delà de la bande de 20 m définie au 7.1

Les constructions doivent être édifiées à distance des limites au moins égales à 3 m,

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3,20 m à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur Nh1 et Nh2, le coefficient d'emprise au sol maximum est de 30%. Pour les terrains déjà bâtis, un dépassement d'emprise sera possible en tenant compte des emprises maximales nouvelles fixées à l'article N2.

Les piscines ne sont pas soumises au coefficient d'emprise au sol.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les secteurs Nd et Nb.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder :

- 6 m à l'égout des toitures, pour les constructions principales,
- 3,20 m à l'égout des toitures, pour les annexes.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages de transport et/ou de distribution électrique, aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

ARTICLE N 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.

11.2.1 - 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 traditionnelles (à l'exception des annexes) doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région, soit une pente faible (30% maximum) ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent d'aspect tuiles demi-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 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 sont autorisées en fonction de l'environnement existant.

11.2.2 - Clôtures :

Les clôtures éventuelles tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul et les limites séparatives doivent être constituées soit :

- soit par un mur bahut de 1 m de hauteur maximum surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, constitué de lisses. Cette hauteur du mur bahut peut être augmentée dans le cas où l'ouvrage à édifier se trouve dans un hameau caractérisé par des murs de pierres naturelles, montés de façon traditionnelle en limite de l'emprise publique,

- soit par un mur de 1,80 m de hauteur maximum non surmonté de grilles ou d'un grillage,
- soit par un grillage ou par des lisses

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

Les clôtures éventuelles tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul et des limites séparatives ne dépasseront pas une hauteur maximale de 1,80 m.

Les matériaux bruts destinés à être enduits, comme les parpaings apparents, doivent être enduits.

En limite d'emprise publique, les clôtures anciennes élaborées à partir de murs et murets de pierres naturelles seront conservées et restaurées.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

12.1 – Principes :

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est celle relative à la taille d'un véhicule automobile de taille moyenne (25 m²).

12.2 – Nombre d'emplacements :

- Construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, pour les constructions neuves, les changements de destination et les rénovations,
- construction à usage artisanal, de bureau, de service : une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette, avec un minimum d'une place.

- Etablissements divers :

- Hôtel : une place de stationnement par chambre,
- Restaurant : une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

12.3 – Dans le cas d'extension d'activités présentes en Nh à la date d'approbation du présent PLU :

- constructions à usage commercial : une place de stationnement par 20 m² de surface de vente,
- constructions à usage d'ateliers : une place de stationnement par 100 m² de surface de vente de plancher hors œuvre.

12.4 - Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le

constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places ou de recourir aux alternatives autorisées à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme..

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les haies vives seront composées d'essences locales extraites de la palette végétale du bocage (chênes, aulnes, charmes, peuplier tremble, noisetier, viornes, cornouillers...). Le choix de ces essences fait l'objet de recommandations particulières rappelées en annexe au présent règlement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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 N 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.