



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

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat, de services et d'activités où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Elle intéresse le centre bourg de la commune.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les constructions et installations nouvelles en zone inondable figurant aux documents graphiques,
- Les constructions agricoles et industrielles,
- Les dépôts et stockages à ciel ouvert,
- L'ouverture de carrières et de gravière,
- Les terrains et de camping et de caravaning,
- Le stationnement de caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes,
- L'implantation d'éoliennes.

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

Sont admises, sous réserve les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1 - Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (exemple : drogueries, laveries, stations services, etc...).

b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.

2.2 - 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.

2.3 – Les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit le long de la RD 149 et de sa déviation, sous réserve qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999.

2.4 - 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.

2.5 – 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.

2.6 – Tout 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.

2.7 – Dans les programmes de logements, en opération groupée, présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 2000 m², un pourcentage de 20% minimum du nombre total des logements devra obligatoirement être affecté à la création de logements à caractère social.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès :

Toute autorisation sera refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle sera également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre, peut-être imposé.

3.2 - Voirie :

La largeur des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est déterminée par l'importance et la nature du trafic.

Les voies en impasse, desservant au moins trois logements, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées domestiques : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 - Eaux résiduaires liées aux activités autorisées dans la zone : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public

d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.3 - 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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 - Electricité – téléphone- télédistribution :

Pour les constructions et installations nouvelles :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

Dans le cas des lotissements, le lotisseur est tenu de réaliser tous les travaux nécessaires à la viabilité.

4.5 - Déchets :

Un local ou un emplacement Déchet sera exigé dans le cadre d'opérations de logements collectifs, de constructions à usage de d'équipements ou d'activités.

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

6.1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, et éventuellement en retrait jusqu'à 5 m maximum dudit alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.

6.2 - Des implantations différentes sont possibles. Dans les cas suivants, le recul pourra être supérieur à 5 mètres :

- 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 jouxte une voie non ouverte à la circulation.
- lorsque le projet de construction concerne une annexe.
- lorsque la continuité du bâti est assurée par d'autres moyens tels que des murs.
- lorsque le projet concerne un ouvrage de transport et/ou de distribution

électrique.

ARTICLE UA 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 UA.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 de recul au moins égale à 3 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges de recul 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 3,50 m à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR 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 à usage d'habitation,
- 9 m à l'égout des toitures, pour les constructions d'hébergement collectif à vocation hôtelière, sanitaire ou sociale, et pour les constructions à usage d'activités,
- La hauteur des annexes ne pourra pas dépasser 3,20 m à l'égout du toit.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages de transport et/ou de distribution électrique, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, et à certains ouvrages exceptionnels tels que les clochers, et équipements collectifs.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURE

11.1 - Les constructions et leurs annexes doivent s'intégrer 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 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 être 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 ardoise sont autorisées en fonction de l'environnement existant.

11.3 - Clôtures : Les clôtures éventuelles tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul et des 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, n'excédant pas 1,50 m de hauteur totale.
- 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.

Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne peut être supérieure à 1,80 m.

Les matériaux destinés à être recouverts tels que les parpaings, béton.... doivent être enduits.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

12.1 – Constructions à usage d'habitation : La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², il est exigé un garage ou une place de stationnement par logement, sauf impossibilité technique de réalisation en tissu ancien.

En lotissement ou en construction groupée de plus de trois logements, il sera créé une place supplémentaire pour 3 logements sur des espaces communs utilisés en parking. Cette obligation ne s'applique pas aux logements locatifs financés avec un prêt aide de l'Etat où il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

12.2 – Constructions à usage de bureau : Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette avec un minimum d'une place. La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m².

12.3 – Constructions à usage de commerce alimentaires de surface de vente inférieure à 150 m² : aucune exigence.

12.4 – Constructions à usage de commerce alimentaires de surface de vente supérieure à 150 m² (surface à prévoir par place de stationnement 25 m² y compris marge de manœuvre) : une place par 50 m² de surface de vente.

12.5 – Constructions à usage commercial non alimentaire entre 150 m² à 500 m² de surface de vente (surface à prévoir par place de stationnement 25 m² y compris marge de manœuvre) : une place par 50 m² de surface de vente.

12.6 – Constructions à usage commercial non alimentaire de plus de 500 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par 20 m² de surface de vente bâtie et une place supplémentaire par 500 m² de surface de vente non bâtie.

12.7 – Constructions à usage d'ateliers (surface à prévoir par place de stationnement 25 m² y compris marge de manœuvre) : une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette au-dessus de 150 m² avec un minimum d'une place.

12.8 – Etablissements divers : Surface à prévoir par place de stationnement 25 m² y compris marge de manœuvre :

- hôtel : une place de stationnement par chambre,
- restaurant : une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant, avec un minimum d'une place.

12.9. Modalités d'application : 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 200 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.

12.10 – En cas d'impossibilité technique de réaliser la totalité des places réglementaires, le déficit est comblé par l'application des dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces non construits et les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale par 100 m² d'espaces libres du-d'assiette du projet.

13.2 - Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément naturel ou bâti identifiée par le présent PLU en application de l'article 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 UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES 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.