



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 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

---

### CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone d'extension urbaine à caractère d'habitat qui s'est développée essentiellement sous forme d'opérations d'ensemble à usage d'habitat. Les équipements d'infrastructures existent. Les activités commerciales, artisanales, tertiaires y sont autorisées.

Elle comprend un sous-secteur UB1, qui correspond à des zones d'habitat non desservies par l'assainissement collectif.

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

---

### ARTICLE UB 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 UB 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 après épuration ou traitement adapté.

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 voie R.D.149 et de sa déviation sous réserve qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux conditions de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999.

2.4 – Les changements de destination en habitation et leurs extensions

limitées sont autorisés sous réserve de la salubrité des sols.

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 - 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.

2.8 – Dans les programmes de logements, en opération groupée, présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 2000 m<sup>2</sup>, 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 UB 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.

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.

#### **3.2 - Voirie :**

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 m
- largeur minimale d'emprise : 8 m

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 UB 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.

Les aménagements nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En secteur UB1, les constructions non raccordées à l'assainissement collectif pourront être autorisées que si elles sont équipées d'installations d'assainissement non collectif, conformes à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux résiduaires : Toute construction doit être raccordée au réseau

public d'assainissement, l'évacuation des eaux résiduaires artisanales, commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement 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 installation 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 UB 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 UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1 Hors agglomération et hors espaces urbanisés :**

La construction doit être implantée en retrait par rapport aux voies dans les conditions minimales suivantes :

- 15 m de l'axe de la RD 88 et RD 762
- 35 m de l'axe de la RD 149
- 5 m de l'alignement des autres voies sous réserve à une intersection de voie, que ce recul soit suffisant pour ne pas gêner la visibilité routière.

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 le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation.
- lorsque le projet concerne un ouvrage de transport et/ou de distribution électrique.
- lorsque le projet concerne un garage isolé privé ou collectif.

#### **6.2 - En agglomération et en espace urbanisé :**

- 5 m de l'alignement des voies minimum sous réserve à une intersection de voie, que ce recul soit suffisant pour ne pas gêner la visibilité routière.

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 le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation.
- lorsque le projet concerne un ouvrage de transport et/ou de distribution électrique.
- lorsque le projet concerne un garage isolé privé ou collectif.

### **ARTICLE UB 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 UB.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 UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE UB 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,
- 3,50 m à l'adossement dans le cas d'une construction implantée en limite séparative, au-delà de la bande de 20 m définie à l'article 7.1.
- 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.



**ARTICLE UB 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 naturelle 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 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, constituée de lisses, n'excédant pas une hauteur totale de 1,40 m en limite séparative de l'emprise publique (sur rue) et de 1,80 m sur les autres limites séparatives.
- soit par un mur n'excédant par une hauteur totale de 1,40 m en limite

séparative de l'emprise publique (sur rue) et de 1,80m sur les autres limites séparatives, non surmonté de grilles ou d'un grillage,

- soit par un grillage ou par des lisses n'excédant pas 1,40 m de hauteur totale en limite séparative de l'emprise publique (sur rue) et 1,80 m sur les autres limites séparatives, doublés d'une haie vive.

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

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

## **ARTICLE UB 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 m<sup>2</sup>, il est exigé deux places 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

**12.3 – Constructions à usage à usage commercial alimentaire de surface de vente inférieure à 150 m<sup>2</sup>** : aucune exigence.

**12.4 – Constructions à usage à usage commercial alimentaire de surface de vente supérieure à 150 m<sup>2</sup>** (surface à prévoir par place de stationnement 25 m<sup>2</sup> y compris marge de manœuvre) : une place par 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**12.5 – Constructions à usage commercial non alimentaire entre 150 m<sup>2</sup> à 500 m<sup>2</sup> de surface de vente** (surface à prévoir par place de stationnement 25 m<sup>2</sup> y compris marge de manœuvre) : une place par 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**12.6 – Constructions à usage commercial non alimentaire de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente** : 1 place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente bâtie et une place supplémentaire par 500 m<sup>2</sup> de surface de vente non bâtie.

**12.7 – Constructions à usage d'ateliers** (surface à prévoir par place de

stationnement 25 m<sup>2</sup> y compris marge de manœuvre) : une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette au-dessus de 150 m<sup>2</sup> avec un minimum d'une place.

**12.8 – Etablissements divers** : Surface à prévoir par place de stationnement 25 m<sup>2</sup> y compris marge de manœuvre :

- hôtel : une place de stationnement par chambre,
- restaurant : une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> 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 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.

**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 UB 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 plantés à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale par 50 m<sup>2</sup> d'espaces libres du terrain d'assiette du projet.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots, 10 % de la surface totale de l'opération doit être traité en espace commun d'agrément et planté.

Il sera exigé qu'au moins la moitié de ces espaces fasse l'objet d'un espace vert d'un seul tenant.

Le choix des essences les plus favorables fait l'objet de recommandations particulières rappelées en annexe au présent règlement.

**13.2** - 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 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.*