



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 3 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

La zone UC correspond aux hameaux d'une certaine importance situés en zone rurale ou en périphérie de l'urbanisation, et qui sont équipés d'un réseau d'assainissement collectif.

La zone UC est constituée de certains secteurs des hameaux et villages de L'Annerie, La Coussais, Haute-Gente, dans lesquels les constructions nouvelles d'habitations sont possibles sur les terrains encore libres.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION 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 UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

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

2.1 - 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.

2.2 - 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.

2.3 – Les activités d'hôtellerie et de restauration sous réserve 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, et que l'assainissement soit réalisable.

2.4 – le changement de destination d'un bâtiment présentant des qualités architecturales ou patrimoniales, sous réserve que :

- la nouvelle destination soit compatible avec le milieu environnant et si ce dernier n'entrave pas le développement des activités à

proximité et leurs mises aux normes en respectant notamment les distances réglementaires applicables au régime du Règlement Sanitaire Départemental ou installations classées. Ces possibilités ne sauraient être admises 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,

- que le volume de l'ancien bâti puisse être apprécié,
- que la transformation conserve le caractère du bâti existant par les proportions et la prise en compte des parties non utilisées,

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 UC 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 être 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.

Sur les 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 devra obéir aux besoins d'évolution des services de sécurité et au respect de la sécurité routière.

La largeur de ces voies ne pourra être inférieure à 4,50 m.

Les voies en impasse, desservant au moins trois logements, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules

privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. L'alimentation en eau potable : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. L'assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

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 de constructions à usage d'équipements ou d'activités.

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

6.1. Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à :

- 75 m de l'axe de la RD 149 ou 35 m en cas de projet urbain,

- 25 m de l'axe des autres RD,
- 5 m de l'alignement des autres voies,
- 15 m des berges des cours d'eau et étiers.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation ou la réfection des constructions existantes.

6.2 – En agglomération, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum par rapport aux voies suivantes :

- 5 m de l'alignement des voies.

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 UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU 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 UC 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 3,50 m à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,30 pour les constructions à usage d'habitation et d'activités.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM 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,
- 3,50 m à l'égout des toitures, pour les annexes.

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

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 ardoises naturelles 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, 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 clôtures en plaques de béton, ou en béton moulé ajouré sont interdites.

Les matériaux bruts destinés à être enduits, doivent être enduits.

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

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

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 deux places de stationnement par logement pour les constructions neuves, les changements de destination et les rénovations, 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 à usage commercial alimentaire de surface de vente inférieure à 150 m² : aucune exigence.

12.4 – Constructions à usage à usage commercial alimentaire de surface de vente supérieure à 150 m² (surface à prévoir par place de stationnement 25 m² y compris marge de manœuvre) : une place de stationnement par 20 m² de surface de vente au-dessus de 150 m² avec un minimum d'une place.

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 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 UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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 m² 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.

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 UC 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.