

Plan Local d'Urbanisme

Modification 1-4

ZONE UB

Dossier d'approbation

Pièce n° 2 - Règlement

Septembre 2014



*Vu pour être annexé à
la délibération en date
du 25/09/2014.*

Le Maire,

Philippe GABORIAU



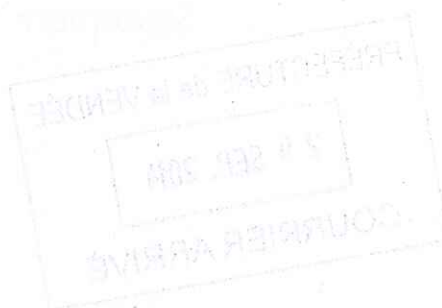
Elaboration du PLU approuvée le 15/07/2008
Modification simplifiée 0-1 approuvée le 27/05/2010
Modification 0-2 approuvée le 16/09/2010
Modification simplifiée 0-3 approuvée le 22/09/2011
Modification simplifiée 0-4 approuvée le 12/04/2012
Révision générale 1-0 approuvée le 30/10/2013
Modification simplifiée 1-1 approuvée le 13/02/2014
Révision accélérée 1-2 prescrite le 13/02/2014
Révision accélérée 1-3 prescrite le 13/02/2014
Modification 1-4 approuvée le 25/09/2014



Atelier Sites & Projets
5 rue de la Marne
85 600 Montaigu
Tél : 02 51 46 86 43
Fax : 02 51 48 12 37
Mail : contact@sitesetprojets.fr

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UA	3
CHAPITRE 2 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UB	16
CHAPITRE 5 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UE	26



CHAPITRE 2 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UB

Le **secteur UB** est un secteur urbain d'extensions récentes destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Il correspond aux quartiers d'habitat pavillonnaire en périphérie du centre-bourg et de la Berthelière.

Le secteur UB comprend un **sous-secteur UBaa** non desservi par l'assainissement collectif.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
- ✓ Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- ✓ Le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs ;
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;
- ✓ La démolition ou la modification de certains éléments du patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonage,

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- ✓ Les constructions à usage d'habitation,
- ✓ Les constructions à usage de commerces, de services ou de bureau,
- ✓ Les constructions à usage d'équipement public de superstructure,
- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, pour les installations nouvelles, elles doivent correspondre à des entreprises artisanales et répondre à des besoins utiles à la vie et la commodité des habitants de la zone, tel que boulangerie, parcs de stationnements, chaufferie...
- ✓ Les extensions de constructions destinées aux activités artisanales sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter les nuisances ou les dangers éventuels qui en résultent.
- ✓ Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place,

- ✓ Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- ✓ Les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir.
- ✓ Les extensions, l'aménagement ou la démolition des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme figurant aux plans de zonage, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette. L'abattage et le défrichement sont interdits sur les haies et les boisements protégés sur le plan de zonage du PLU au titre de l'article précédemment cité, sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique. L'élagage est autorisé.
- ✓ La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, dès lors que la construction a été régulièrement édifiée,
- ✓ Les constructions, ouvrages et travaux compris dans le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifiée au plan de zonage, sont autorisées à condition de respecter les dispositions des OAP inscrites au PLU (affectations, organisation des espaces publics, paysage, programme et dispositions écrites complémentaires) et/ou des objectifs à atteindre en matière de mixité sociale, conformément à l'article L 123-1-5 alinéa 16 du Code de l'urbanisme. Les secteurs soumis à l'article L 123-1-5 alinéa 16 du Code de l'urbanisme sont identifiés au plan de zonage du PLU. La part de logement social à atteindre est définie dans le dossier des OAP.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

UB 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 passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

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

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces 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.

UB 3.2 - Voiries

Les voies existantes et à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UB 4 - ALIMENTATION EN EAU - ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS**UB 4.1 - Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

UB 4.2.- Assainissement eaux usées

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

A l'exception du secteur UBaa, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public en limite de propriété, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

UB 4.3.- Eaux pluviales

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

Les systèmes de rétention des eaux pluviales à la parcelle sont à privilégier : cuve de rétention des eaux de pluie, infiltration directe dans le sol, ...

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

UB 4.4.- Réseaux électriques et de télécommunication.

Le raccordement des constructions au réseau de distribution électrique doit être réalisé par câble enterré sauf cas d'impossibilité technique

Dans les lotissements ou dans des opérations d'ensembles d'habitation à créer, les réseaux électriques et de télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, à l'exception des ouvrages liés au développement des réseaux de communications électroniques.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS -

En secteur UBaa, en l'absence de réseau public d'assainissement : la superficie, la géométrie et la forme du terrain devront permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*Tous secteurs*

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 3 m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque le projet se situe sur un terrain longé de plusieurs voies, le retrait pourra être réduit le long des voies ne donnant pas l'accès principal à la construction, et dans la mesure où l'implantation choisie s'intègre à l'environnement immédiat,
- lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des moyens en harmonie avec les constructions existantes (murs, porches, etc...),
- lorsque le projet concerne une annexe ou une dépendance,
- si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant (sauf marges recul RD).
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage, ouvrage de transport et de distribution d'énergie électrique, etc...
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble ou de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées,
- Pour les secteurs compris dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation du présent PLU.

Le long de la RD 37 entre les villages de la Berthelière et de la Créancière

Les constructions et installations doivent être implantées à 10 m minimum de la limite de l'emprise de la Route Départementale n° 37.

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

Les constructions peuvent être implantées soit :

- sur l'une des deux limites séparatives latérales ;
- sur les deux limites séparatives latérales ;
- en retrait des deux limites séparatives latérales.

En cas d'implantation en retrait de l'une des deux limites séparatives, ce retrait doit être au minimum de 1,20 mètre.

Des dispositions différentes pourront être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'harmonie générale du contexte bâti (unité de la rue ou de la place) et garantir l'unité architecturale avec les constructions proches :

- pour des extensions de bâtiments autorisées dans la zone, à condition qu'elles soient rendues nécessaires par le manque d'habitabilité ou d'hygiène du bâtiment existant,
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment de nature à porter atteinte à la construction initiale ;
- pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiées, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, ...) ;
- lorsqu'un retrait est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine naturel (haies bocagères, arbre remarquable...) ou bâti (puits...).
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble ou de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées,
- Pour les secteurs compris dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation du présent PLU.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit, défini par une hauteur de façade (H1), un couronnement et une hauteur plafond (H2), tel que défini à l'article 10 des Dispositions Générales.

UB 10.1 - La hauteur de façade

La hauteur des façades (H1) des constructions est limitée à 6 mètres.

UB 10.2 - La hauteur plafond

La hauteur plafond des constructions ne peut excéder de plus de 3.00 mètres, la hauteur de façade sur emprise publique ou voie.

UB 10.3 - Le couronnement

Le couronnement de la construction est défini par deux plans inclinés à 45° dont les points d'attache se situent d'une part au sommet du plan vertical de la hauteur des façades du projet (H1) et d'autre part au plan horizontal correspondant à la hauteur plafond (H2).

Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans le couronnement.

UB 10.4 Dispositions particulières

Des dispositions différentes pourront être imposées:

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines
- dans le cas d'extensions de constructions déjà plus hautes
- dans le cas d'une pente marquée,
- aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble ou de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
- pour les secteurs compris dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation du présent PLU.

La hauteur maximale des constructions de petites dimensions (annexes et dépendances) ne peut excéder 3.5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS***Généralités :***

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être d'une conception sobre (simplicité des volumes).

Les constructions ne pourront présenter au maximum que deux types de toitures (toitures terrasses, à deux versants....), en recherchant une composition architecturale harmonieuse.

UB 11.1 - Constructions nouvelles

Matériaux, jointements, enduits et peintures

Les couleurs ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les grands aplats de couleur blanche sont à éviter.

Couronnement (toiture, couverture)

Le couronnement des constructions édifiées, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.

Pour les toitures à versants :

- Les toits en tuile devront présenter une pente maximum de 38 %.
- Les toitures mono-pente sont uniquement autorisées sur les volumes secondaires (annexes, dépendances...).
- L'utilisation d'ardoises naturelles ou de matériaux d'aspect identique pourra être admise pour tenir compte soit de l'identité de la construction (demeures ou bâtiments anciens à couverture d'ardoises) ou de l'environnement (bâti existant).
- Les couvertures des annexes et dépendances de plus de 20 m² devront être réalisées en matériaux de couleur et de tenu similaire à celle de la construction principale.

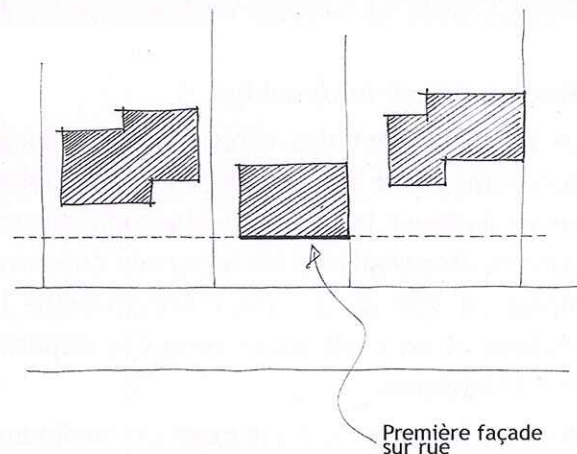
Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures à faible pente sont autorisées pour les volumes secondaires (annexes, dépendances) sous réserve d'un projet architecturale soigné.

UB 11.2 Clôtures :

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager. Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Les bâches plastiques et les plaques de béton préfabriqués tels que palplanches, fausses pierres, balustres... sont interdits ainsi que les clôtures en PVC constituées de panneaux pleins.

En limite d'espaces publics (hors continuités douces : piétons, vélos) et en limite séparative jusqu'au droit de la première façade de la construction, la hauteur du mur de clôtures devra être inférieure ou égale à 1 m 20. Dans un environnement urbain composé de constructions situées sur des propriétés distinctes et implantées différemment le long d'une même voie, la première façade correspond au bâtiment principal le plus proche de cette voie (tel que présentée dans le schéma ci-contre). Le mur de clôture pourra être doublé d'une haie limitée 1 m 80. La brande est interdite.



Dans le cas d'une double ou triple façade sur espace public, le mur de clôture marquant la limite entre l'espace public et le jardin privatif sera limitée à 1.80 m. Le mur de clôture pourra être surmonté de panneaux de bois préfabriqués (type claustra ou panneaux à claire-voie), l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 1.80 m. La brande est interdite. Le mur de clôture pourra être doublé d'une haie d'essences locales limitée 1 m 80.

En limite séparative, au-delà de la façade de la construction et en fond de lot, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1.80 m.

Des dispositions différentes pourront être autorisées, lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble permettant notamment la réalisation d'un projet urbain cohérent.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à la pente, lorsque le terrain est situé en contre haut d'une voie publique ou privée. Dans ce cas, la hauteur de la clôture ne pourra pas dépasser 2.50 m.
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de la clôture limitrophe.

Les haies végétales mono-spécifiques (type lauriers et thuya) sont interdites.

En l'absence de mur, les clôtures végétales sont autorisées.

UB 11.3 Equipements en panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

De manière générale, l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, de tuiles solaires ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement des énergies renouvelables, ne sera admise que dans le cadre d'un projet soigné. Ce dernier devra prévoir toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant :

- leur bonne intégration dans le contexte urbain existant,
- et leur insertion optimale dans le bâti ou au sol dans les parties arrières du jardin.

Ces équipements devront être si possible techniquement, non visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UB 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**Stationnement automobile**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m. En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-12 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour les logements, il est exigé un minimum de :

- 1 place de stationnement pour les logements locatifs sociaux,
- 2 places par logement pour les constructions neuves et les changements d'affectation,
- 2 places par logement pour les créations de logements réalisées dans le cadre de divisions de logements existants

Pour les activités économiques et les équipements publics, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Stationnement de 2 roues non motorisés

Pour les logements collectifs, il est exigé la réalisation d'infrastructures dédiées au stationnement des vélos. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisée et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Pour les logements inférieurs à 60 m² de surface de plancher, la surface de l'emplacement par vélo sera au minimum de 1.5 m² par logement.

Pour les logements supérieurs ou égales à 60 m² de surface de plancher, la surface de l'emplacement par vélo sera au minimum de 3 m² par logement.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ; Il devra d'autre part être prévu :

- la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.
- la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement dans les aires de stationnement comportant plus de 10 places.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées ou enterrées.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ARTICLE UB15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ;

Sans objet.

ARTICLE UB 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Sans objet.