

Département de Loire Atlantique  
Commune de Louisfert

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **Modification n°1**

Dossier d'approbation

**Règlement modifié**

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 1er juillet 2008  
et modifié le 15 juin 2010.

U 770

2010



## Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser

---

La zone AU est une zone naturelle non équipée destinée à être aménagée à terme

Les secteurs AU sont des secteurs à caractère naturel de la commune, non ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, l'ouverture de cette zone à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les ouvertures à l'urbanisation sont liées à la volonté municipale de maîtriser le rythme de construction et à la capacité de la collectivité de maîtriser les évolutions du développement communal, les secteurs AU sont donc définis comme ouverts ou fermés en fonction du projet de développement communal.

Les secteurs AU se décomposent comme suit :

- **Le secteur 1AUb**, zone urbaine à dominante d'habitat dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans les orientations d'aménagement. L'aménagement de chaque secteur doit, le cas échéant, respecter les principes d'aménagement intégrés dans la pièce n°4 du présent PLU.
- **Le secteur 2AU** est défini comme une zone à urbaniser à moyen ou long terme affectée en dominante à l'habitat. Son ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du P.L.U.

Les règles du secteur 1AUb sont écrites dans le chapitre 1  
Les règles du secteur 1AUe sont écrites dans le chapitre 2  
Les règles des secteurs 2AUb sont écrites dans le chapitre 3

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUb

Le secteur 1AUb est une zone urbaine à dominante d'habitat dont les conditions d'urbanisation sont définies dans les orientations d'aménagement. Son aménagement doit être mené au travers d'opérations d'ensemble.

### ARTICLE 1AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'édification de constructions destinées aux activités agricoles, artisanales, industrielles qui seraient incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances sauf exception indiqués à l'article 2.
- Les constructions destinées à abriter des installations classées au titre de la loi sur l'environnement incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances sauf exceptions indiquées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings et caravanings, le stationnement des caravanes, mobil home pour plus de trois mois sur des terrains non bâtis ;

### ARTICLE 1AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

- Toutes constructions et activités compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une opération d'aménagement compatible avec les principes inscrits dans les Orientations d'Aménagement du PLU.

Toute opération d'ensemble portant sur une partie d'un secteur 1 AUb ne doit pas conduire à la création d'enclaves et ne pas remettre en cause l'aménagement ultérieur des secteurs limitrophes inscrits en zone 1 AU et 2 AU.

- Les annexes et dépendances liées à une construction existante à usage de logement à condition que cela soit compatible avec les principes inscrits dans les Orientations d'Aménagement.
- L'édification de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement, sous réserve :
  - qu'elle correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du secteur, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- Les constructions d'équipements d'intérêt public ou collectif sous réserve de respecter d'une bonne intégration dans leur environnement urbain et paysager.
- Les affouillements ou exhaussements liés à des projets de constructions, à la création de bassin 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.
- L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables et des ouvrages annexes est autorisée sous réserve de respecter les dispositions des articles L 553-1 à L 553-4 du Code de l'Environnement et celles de l'article 7 du présent chapitre.

## **ARTICLE 1AUb 3 - ACCES ET VOIRIE**

### Accès

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.

Toute modification ou création d'accès à des routes départementales est soumise à l'avis du Conseil général.

L'autorisation peut également être refusée sur les accès présentant 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### Voirie

- La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit notamment garantir la circulation des engins de lutte contre l'incendie
- 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.
- les voies en impasse à créer doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE 1AUb 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS**

### Alimentation en eau potable

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

### Assainissement

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

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

### 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.

### Réseaux électriques et de télécommunication.

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique

Les branchements et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non devront respecter les dispositions du L. 332-15 et R. 315-29 du code de l'urbanisme.

Dans le cas d'opérations groupées (permis groupé, lotissement, ZAC, ...), l'éclairage public doit être prévu.

### **ARTICLE 1Aub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet

### **ARTICLE 1Aub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### ***Prescriptions***

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait dans les conditions suivantes :

- RD : 25 m minimum par rapport à l'axe des voies
- Autres voies : 3 m au minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer

#### ***Exceptions***

D'autres implantations sont autorisés ou imposés :

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation
- lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements d'intérêt public ou collectif, d'un service exigeant la proximité immédiate de la route ou pour un abris de jardin de moins de 20m<sup>2</sup>
- Dans le cas de projet d'aménagement d'ensemble justifiant une implantation différente s'appuyant sur la qualité urbaine, paysagère, architecturale et la cohérence d'ensemble du projet
- Pour des raisons de sécurité notamment pour des critères de visibilité aux carrefours
- En application de l'article 46.3 du règlement de la voirie départementale, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.
- Hors agglomération et hors zone urbanisée, les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes sont soumis aux marges de recul précitées par rapport aux routes départementales.

### **ARTICLE 1Aub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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 à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à 3 m.

En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions devra soit respecter les règles d'implantation, soit être autorisée dans le prolongement du bâtiment existant sans réduction de la marge de recul.

**Pour les éoliennes, l'implantation devra se faire avec un retrait minimum de 3m en tout point de la construction (pale en position horizontale).**

#### **ARTICLE 1AUb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

#### **ARTICLE 1AUb 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet

#### **ARTICLE 1AUb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 2 niveaux (R+1) avec en plus la possibilité d'aménagement des combles sur un niveau.

La hauteur des dépendances aux constructions principales ne doit pas excéder 4m à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou collectifs ; aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

#### **ARTICLE 1AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

Les constructions 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 extensions, les annexes et les dépendances, quelque soit la nature ou la teinte des matériaux, devront s'intégrer harmonieusement avec la construction principale.

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. (R.111-21 du Code de l'urbanisme)

---

### **Architecture contemporaine et constructions écologiques**

Les règles ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions de bâtiments et d'équipements publics qui se distinguent obligatoirement par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, toiture terrasse, ...) sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement bâti et paysager.

#### **Clôtures :**

##### *- Hauteurs :*

La hauteur de l'ensemble de la clôture ne peut être supérieure à 1,50 m en limite d'emprise publique et à 1,8 m en limite séparative.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à la pente

##### *- Composition des 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.

De manière générale, sont interdits :

- les murs d'une hauteur supérieure à 0.8m en limite d'emprise publique
- Les plaques de béton type palplanche sauf si elles sont implantées en limite séparative sur une hauteur n'excédant pas 0.5m.
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...) ou de tout matériau de fortune
- Les murs en parpaings non enduits

## **ARTICLE 1AUB 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

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 300 m.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

Il est demandé au minimum pour :

Constructions à usage de logements :

- - 3 places par logement individuel sur la parcelle
- - 2 places par logement en collectif

Construction à usage de bureaux et services

- 1 place par fraction de 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Construction à usage de commerce comportant des surfaces de vente alimentaire

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 & 150 m<sup>2</sup> : 1 place par fraction de 50 m<sup>2</sup>
- au-dessus de 150 m<sup>2</sup> & jusqu'à 500 m<sup>2</sup> : 5 places pour 100 m<sup>2</sup>
- au-dessus de 500 m<sup>2</sup> : 1 places pour 10 m<sup>2</sup>

Autres commerces

- 1 place par fraction de 75 m<sup>2</sup>

Établissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers

- 1 place par fraction de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- 1 place pour deux employés

Établissements divers

- Hôtels : 1 place par chambre
- Restaurants, cafés : 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle
- Hôtels restaurants : la norme la plus contraignante
- Cliniques, foyers : 1 place pour 2 lits
- Salles de sport ou spectacle : 1 place pour 2 personnes,
- Établissements d'enseignement : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'un équipement public, scolaire, sanitaire ou hospitalier dans la mesure où, dans un rayon de 300m, les collectivités disposent d'un nombre de places suffisant tant sur le domaine public que privé des collectivités.

## **ARTICLE 1AUB 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

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

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement et leurs délaissés, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement traités en espace vert.

#### **ARTICLE 1Aub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.