

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 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- Les **secteur Ua, Ub** sont des secteurs urbain à caractère plus ou moins dense destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le **secteur UI** est destiné à l'accueil des activités collectives, sportives, de loisirs ainsi que des équipements publics, éducatifs, associatifs.
- Le **secteur Ue** est destiné à recevoir des activités artisanales, commerciales et de services, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

Les règles des secteurs Ua, Ub sont écrites dans le chapitre 1

Les règles des secteurs UI sont écrites dans le chapitre 2

Les règles des secteurs Ue sont écrites dans le chapitre 3

CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR U

Le **secteur U** est un secteur urbain à caractère plus ou moins dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Cette zone comprend deux secteurs :

- Le **secteur Ua** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le **secteur Ub** est un secteur urbain périphérique à caractère moins dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

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

1) 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.

L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées au titre de l'environnement est autorisée sous réserve que cela n'aient par pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

2) L'extension de bâtiments d'activités artisanales dans la limite des surfaces d'emprises au sol suivantes :

- a. Une extension maximale de 50 m² pour des bâtiments d'une emprise au sol inférieure à 150 m²
- b. Une extension maximale de 30% de l'emprise au sol de bâtiment d'une emprise au sol de plus de 150 m².

Ces extensions sont mesurées par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU

- 3) La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.
- 4) Les constructions d'équipements d'intérêt public ou collectif sous réserve de respecter d'une bonne intégration dans leur environnement urbain et paysager.
- 5) **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.**
- 6) 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.
- 7) Les démolitions de bâtiments en pierre sont conditionnées à l'obtention du permis de démolir en zone Ua.

ARTICLE U 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.

Elle 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.

La création d'accès sur route départementale est soumise à l'avis du Conseil général

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 U 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERSAlimentation 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.

Eaux usées

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

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être admis. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra alors être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. Cet assainissement doit être réalisé dans le respect de la réglementation en vigueur concernant ces installations (filière réglementaire, ...).

Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation des installations classées, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

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 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 U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction sera implantée sur un terrain qui recevra en fonction de la topographie un système d'assainissement non collectif.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**1) Prescriptions**

En secteur Ua :

Les constructions doivent être implantées à la limite d'emprise des voies ou éventuellement en retrait si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions ou ne génère pas de problème de sécurité.

Pour les constructions à l'alignement, un retrait de 5 m pourra être autorisé pour le garage.

En secteur Ub :

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

- RD : 10 m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer
- Autres voies : 3 m au minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer

2) Exceptions

D'autres implantations sont autorisés ou imposés :

- Pour l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes ne respectant pas ces règles.
- En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles. L'implantation des constructions doit respecter un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation
- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de qualité ne respectant pas cette règle, auquel cas une implantation en continuité de ce bâti peut être imposé
- Lorsque le projet concerne une dépendance
- lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements d'intérêt public ou collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route
- Lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches,...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant notamment en secteur Ua.
- 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 d'ordre esthétique ou de sécurité avec notamment la possibilité d'alignement partiel des constructions
- 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 U 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 U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE U 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 U 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)

Le bâti pierre

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs en pierres apparentes doivent être maintenus sous cet aspect. L'enduit ne sera autorisé que de manière exceptionnel et pour des raisons techniques
- La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration avec le bâtiment d'origine et dans l'environnement bâti et paysager.

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
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.
- En secteur Ua afin de respecter une continuité du bâti ou des clôtures limitrophes sans toutefois être supérieure à la hauteur à l'égout des constructions limitrophes.

- 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 en secteur Ub
- 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 U 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 :

En secteur Ua : 1 place par logement

En secteur Ub : 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 m² 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 m² : pas d'obligation en Ua et 1 place par fraction de 50 m² en Ub
- au-dessus de 150 m² & jusqu'à 500 m² : 5 places pour 100 m²
- au-dessus de 500 m² : 1 places pour 10 m²

Autres commerces

- entre 0 & 150 m² : pas d'obligation en Ua et 1 place par fraction de 75 m² en Ub
- au-dessus de 150 m² : 1 place par fraction de 75 m² de surface de vente

Établissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers

- 1 place par fraction de 100 m² de surface hors œuvre nette.
- 1 place pour deux employés

Établissements divers

- Hôtels : 1 place par chambre
- Restaurants, cafés : 1 place par 10 m² 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 m² 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 U 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 U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.