

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 2 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS 1AUe

Le secteur 1AUe est destiné à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de service. Son aménagement doit être mené au travers d'opérations d'ensemble.

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

Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUe2.

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

- Les constructions à usage d'activités économiques : artisanat, industrie, ... sous réserve qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'opérations d'ensemble
- Les logements de fonction s'ils sont indispensables au bon fonctionnement de l'activité sous réserve d'être intégré dans le volume du bâtiment d'activité : la Surface Hors Œuvre Brute du logement ne devra pas excéder 50 m<sup>2</sup>.
- Les installations et constructions d'intérêt public ou collectif y compris les ateliers techniques municipaux sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les affouillements ou exhaussements liés au projet de construction, 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 1AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

#### Accès :

La modification ou la création d'accès aux routes départementales est soumise à l'avis du Conseil général

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.

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.

- La création de voies publiques ou privées communes 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 seront aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

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

Il est rappelé en annexe du présent règlement les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et assainissement.

### 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.

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

Sans objet

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

Le nu des façades des constructions doit être implanté en dehors des marges de recul indiqués au plan de zonage et respecter les conditions suivantes par rapport aux autres voies :

- 25 m par rapport à l'axe des routes départementales
- 10 m au minimum par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées, existantes ou à créer

**Exceptions :**

- Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes ne respectant pas ces règles.
- En cas de construction d'annexe, de dépendance ou 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 ne respectant pas la règle.

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 1AUe 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 6 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales 6 m.

L'implantation en limite séparative peut être conditionnée à la mise en place d'un dispositif contre les incendies (mur coupe-feu, ...) adapté à l'activité.

**Exceptions :**

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.

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

L'implantation des constructions doit permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie sur la propriété

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

Sans objet.

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

Sans objet

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

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les matériaux utilisés garantir une bonne intégration du bâtiment dans son environnement architectural et paysager.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture (agglomérés de ciment, ...) ne peuvent être laissés apparents.

### Toitures

Sont interdits les couvertures en fibrociment non peint et la tôle galvanisée ou brillante

### Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m.

Elles seront réalisées :

- en panneau rigide en limite d'emprise publique
- en grillage ou panneau rigide en limite séparative

Ces dispositifs peuvent être doublés par une haie végétale constituée d'essences locales.

## **ARTICLE 1AUe 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 devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Les normes à respecter sont les suivantes :

### 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> : pas d'obligation en Ua et 1 place par fraction de 50 m<sup>2</sup> en Ub
- 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

- Une place par fraction de 75 m<sup>2</sup> de surface de vente

#### 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

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

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

Les surfaces libres de toute construction y compris les terrains utilisés pour les dépôts doivent faire l'objet d'un aménagement paysager

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances. La zone tampon mentionnée sur le plan du règlement doit être plantée.

Les dépôts de plein air doivent être masqués par des plantations. Aucun dépôt ne peut être autorisé dans les marges de recul définies à l'article 1AUe6.

Les plantations arbustives et arborées futures seront composées d'essences locales.

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

Sans objet.